

Pressmeddelande
20 maj 2025

EHF Invest ökar sitt ägande i Real Fastigheter och lämnar ett ovillkorat kontanterbjudande till aktieägarna

EHF Invest AB ("EHF Invest") har förvärvat aktier i Real Fastigheter AB (publ) ("Real Fastigheter"). Ägandet motsvarar cirka 34,4 procent av antalet aktier och röster i Real Fastigheter. EHF Invest lämnar härmed ett budpliktserbjudande till aktieägarna i Real Fastigheter ("Erbjudandet"). EHF Invest erbjuder 10 kronor kontant för varje aktie i Real Fastigheter.¹ EHF Invest är ett helägt dotterbolag till EHF AB. Real Fastigheters aktier handlas på NGM Nordic SME ("Nordic SME").

- Erbjudandet är ovillkorat och innebär:
 - en premie om noll procent jämfört med stängningskursen 10 kronor för Real Fastigheters aktie på Nordic SME den 19 maj 2025, den sista handelsdagen före Erbjudandets offentliggörande;
 - en premie om cirka 17,6 procent jämfört med stängningskursen om 8,50 kronor för Real Fastigheters aktie på Nordic SME den 11 april 2025, vilket var den sista handelsdagen före offentliggörandet av att EHF AB förvärvat 5 000 000 aktier i Real Fastigheter för 10 kronor per aktie och därmed ökade sitt ägande till 29,64 procent;
 - en premie om cirka 6,0 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för Real Fastigheters aktie på Nordic SME under de senaste 30 handelsdagarna fram till och med den 19 maj 2025; och
 - en premie om cirka 24,0 procent jämfört med den volymviktade genomsnittskursen för Real Fastigheters aktie på Nordic SME under de senaste 180 handelsdagarna fram till och med den 19 maj 2025.
- Acceptfristen för Erbjudandet förväntas inledas omkring den 23 maj 2025 och avslutas omkring den 23 juni 2025. Utbetalning av vederlag beräknas ske omkring den 30 juni 2025.
- Erbjudandet värderar aktierna i Real Fastigheter till totalt cirka 297 miljoner kronor.² Courtage utgår inte i Erbjudandet.

Bakgrund och motiv till Erbjudandet

Real Fastigheter är ett fastighetsbolag som förvaltar kommersiella hyresfastigheter inom lager, logistik och industri. Bolagets strategi grundar sig i fastigheter som har utvecklingspotential i centralorter där tillväxt sker genom utveckling av befintliga fastigheter och genom förvärv av fastigheter med förädlingspotential. Förädlingsvärdet i fastigheterna skapas genom aktiv och långsiktig förvaltning till en riskjusterad belåning.

EHF Invest och dess ägare EHF AB är redan väl bekanta med Real Fastigheter och dess verksamhet. EHF Invest ser ett antal skäl till att Real Fastigheter skulle passa bättre som ett onoterat bolag, med en stark och fokuserad ägarbild, än som ett noterat bolag. Real Fastigheter har under sin tid som noterat bolag inte åtnjutit marknadens fulla förtroende, vilket har återspeglats i en sjunkande aktiekurs. I det nuvarande marknadsklimatet, med bland annat låg likviditet i Real Fastigheters aktie och en aktiemarknad med stora osäkerheter samt hög volatilitet, har Real Fastigheter begränsade möjligheter att dra fördel av det en marknadsnotering av aktien kan erbjuda. Även ur ett långsiktigt perspektiv ser EHF Invest både strategiska fördelar och kostnadsbesparingar i att Real Fastigheters ledning fullt ut kan fokusera på att utveckla verksamheten, utan att samtidigt behöva hantera frågor kopplade till aktiemarknaden.

¹ Om Real Fastigheter betalar vinstutdelning eller genomför annan värdeöverföring till aktieägarna i Real Fastigheter, för vilken avstämningsdagen inträffar innan utbetalning av vederlag i Erbjudandet har skett, eller före utbetalningen av vederlag i Erbjudandet ger ut nya aktier (eller genomför annan liknande bolagsåtgärd) som resulterar i att värdet per aktie i Real Fastigheter minskar, kommer vederlaget i Erbjudandet att reduceras i motsvarande mån.

² Baserat på 29 693 620 aktier, vilket är det totala antalet aktier i Real Fastigheter.

EHF Invest har samtidigt en stark långsiktig tro på Real Fastigheter som bolag. Med ett attraktivt fastighetsbestånd ser EHF Invest stor potential i att utveckla verksamheten vidare.

EHF Invest sätter stort värde på Real Fastigheters ledning och anställda, som fortsatt förväntas ha en viktig roll i bolagets utveckling. EHF Invest förutser inte några väsentliga förändringar till följd av Erbjudandet med avseende på Real Fastigheters ledning och anställda (inklusive anställningsvillkor) eller för sysselsättningen och verksamheten på de platser där bolaget bedriver verksamhet.

Intressekonflikter, fairness opinion och uttalande från styrelsen i Real Fastigheter

Erik Hemberg är styrelseledamot i Real Fastigheter samt styrelseledamot i och ägare av EHF AB. Claes Hansson är styrelseordförande i både Real Fastigheter och EHF AB. Erik Hemberg och Claes Hansson har därför intressekonflikter som innebär att de inte får delta i Real Fastigheters styrelses handläggning av frågor relaterade till Erbjudandet. Erbjudandet omfattas mot denna bakgrund också av avsnitt IV i Aktiemarknadens självregleringskommittés takeover-regler för vissa handelsplattformar ("takeover-reglerna"), vilket bland annat medför att Real Fastigheter ska inhämta och senast två veckor före acceptfristens utgång offentliggöra ett värderingsuttalande (fairness opinion).

EHF Invests aktieäggande i Real Fastigheter

Den 11 april 2025 förvärvade EHF AB 5 000 000 aktier i Real Fastigheter för 10 kronor per aktie och ökade därigenom sitt ägande till 29,64 procent av aktierna och rösterna. Inför Erbjudandets lämnande har EHF AB överlåtit samtliga sina 8 801 190 aktier i Real Fastigheter till EHF Invest. Den 20 maj 2025 förvärvade EHF Invest ytterligare 1 400 000 aktier i Real Fastigheter för 10 kronor per aktie. Dessförinnan innehade EHF Invest inga aktier i Real Fastigheter. EHF Invest äger idag 10 201 190 aktier i Real Fastigheter, vilket motsvarar cirka 34,4 procent av aktierna och rösterna.³

Utöver ovanstående innehav kontrollerar varken EHF Invest eller närstående till EHF Invest några aktier i Real Fastigheter, eller andra finansiella instrument som ger en finansiell exponering motsvarande ett innehav av aktier i Real Fastigheter. Varken EHF Invest eller någon närstående till EHF Invest har under de sex månader som föregår Erbjudandet förvärvat aktier i Real Fastigheter till ett högre pris än priset i Erbjudandet.

EHF Invest kan komma att utanför Erbjudandet förvärva aktier i Real Fastigheter till ett pris per aktie som inte överstiger erbjudandepriiset.

Villkor för Erbjudandet

EHF Invest uppställer inga villkor för Erbjudandets fullföljande.

Preliminär tidplan

Acceptfristen för Erbjudandet förväntas inledas omkring den 23 maj 2025 och avslutas omkring den 23 juni 2025. Utbetalning av vederlag beräknas ske omkring den 30 juni 2025.

EHF Invest förbehåller sig rätten att förlänga acceptfristen för Erbjudandet och att senarelägga tidpunkten för utbetalning av vederlag. En förlängning av acceptfristen kommer inte fördröja utbetalningen av vederlag till dem som redan har accepterat Erbjudandet.

En erbjudandehandling avseende Erbjudandet kommer att offentliggöras före acceptfristens början.

EHF Invest AB och EHF AB i korthet

EHF Invest AB är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 559090-2226. EHF Invest har sitt säte i Uddevalla. Bolaget ägs av EHF AB. EHF AB är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556525-1104. EHF AB har säte i Götene och huvudkontor i Uddevalla. Bolaget bildades 1994 och ägs av Erik Hemberg. EHF AB är en företagskoncern som bygger, utvecklar och förvaltar fastighetsbestånd runt om i Sverige. EHF AB-koncernens nettoomsättning under 2023 uppgick till cirka 1,2 miljarder kronor, resultatet efter finansiella poster uppgick till cirka -30,8 miljoner kronor och balansomslutningen uppgick den 31 december 2023 till cirka 2,1 miljarder kronor. Moderbolagets resultat efter finansiella poster uppgick under 2023 till cirka 167 miljoner kronor. För mer information, se www.ehfab.se.

³ Baserat på 29 693 620 aktier, vilket är det totala antalet aktier i Real Fastigheter.

Real Fastigheter i korthet

Real Fastigheter AB (publ) är ett svenskt aktiebolag med organisationsnummer 556865-1680. Real Fastigheter har säte och huvudkontor i Stockholm. Bolaget bildades 2011 och verksamheten förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella hyresfastigheter i tillväxtorter samt i anslutning till dessa inom segmenten tillverkning, lätt industri, lager och logistik. Under 2024 omsatte Real Fastigheter cirka 166 miljoner kronor med ett rörelseresultat om cirka 70,7 miljoner kronor. För mer information, se www.realfastigheter.se.

Finansiering av Erbjudandet

EHF Invest finansierar Erbjudandet med en kombination av egna medel och bankmedel på sedvanliga villkor.

Inlösen och avnotering

För det fall EHF Invest, i samband med Erbjudandet eller på annat sätt, blir ägare till aktier motsvarande mer än 90 procent av aktierna i Real Fastigheter avser EHF Invest att påkalla inlösen i enlighet med aktiebolagslagen i syfte att förvärva samtliga utestående aktier i Real Fastigheter. I samband härmed avser EHF Invest att verka för att Real Fastigheters aktie avnoteras från Nordic SME.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet. För Erbjudandet gäller takeover-reglerna och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Rådgivare

EHF Invest har anlitat Avanza Bank som finansiell rådgivare och Vinge som legal rådgivare.

Ytterligare information

Mer information om Erbjudandet finns på www.ehfab.se.

För mer information, vänligen kontakta:

Andreas Gustafsson, VD, EHF

Telefon: 072-241 21 15

E-post: andreas.gustafsson@ehfab.se

Informationen lämnades för offentliggörande 20 maj 2025 klockan 08.00.

Viktig information

Erbjudandet, i enlighet med de villkor som anges i detta pressmeddelande, riktar sig inte till personer vars deltagande i Erbjudandet kräver att ytterligare erbjudandehandling upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.

Distribution av detta pressmeddelande och andra dokument hänförliga till Erbjudandet kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner eller påverkas av lagar i sådana jurisdiktioner. Exemplar av detta pressmeddelande skickas således inte, och får inte skickas, eller på annat sätt vidarebefordras, distribueras eller sändas, inom, in i eller från någon sådan jurisdiktion. Därför måste personer som mottar detta pressmeddelande (inklusive, men inte begränsat till, förvaltare, förmyndare och panthavare) och som är underkastade lagarna i en sådan jurisdiktion, informera sig om, och iaktta, eventuella tillämpliga lagar och regler. Underlåtenhet att göra detta kan utgöra en överträdelse av värdepapperslagar i en sådan jurisdiktion. EHF Invest avsäger sig, i den mån det är möjligt enligt tillämplig lag, allt ansvar för personers eventuella överträdelser av sådana bestämmelser.

Erbjudandet lämnas inte, och detta pressmeddelande får inte distribueras, vare sig direkt eller indirekt, i eller till, och inga anmälningseddlar kommer att accepteras från eller på uppdrag av aktieägare i något annat land där Erbjudandet, distribution av detta pressmeddelande eller godkännande av accept av Erbjudandet skulle strida mot tillämpliga lagar eller regler eller skulle kräva att ytterligare erbjudandehandlingar upprättas eller registrering sker eller att någon annan åtgärd vidtas utöver vad som krävs enligt svensk lag.