Inbjudan till teckning av preferensaktier i

RealXState AB

VIKTIG INFORMATION OM FIRST NORTH

First North är en alternativ marknadsplats som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq. Den har inte samma juridiska status som en reglerad marknad. Bolag på First North regleras av First Norths regler och inte av de juridiska krav som ställs för handel på en reglerad marknad. En placering i ett bolag som handlas på First North är mer riskfylld än en placering i ett bolag som handlas på en reglerad marknad. Alla bolag vars aktier är upptagna till handel på First North har en Certified Adviser som övervakar att reglerna efterlevs. Nasdaq Stockholm godkänner ansökan om upptagande till handel på First North.

Viktig information till investerare

Detta Prospekt ("**Prospektet**") har upprättats med anledning av erbjudandet till institutionella investerare och allmänheten i Sverige av preferensaktier i RealXState AB, organisationsnummer 556923-9063 (ett svenskt publikt aktiebolag) ("**RealXState**" eller "**Bolaget**", och tillsammans med direkta och indirekta dotterbolag förvärvade som en följd av Erbjudandets genomförande (såsom definierat nedan) "**Koncernen**") och upptagande till handel av preferensaktierna på First North ("**Erbjudandet**"). Med "Preferensaktier" avses preferensaktier i RealXState såsom dessa beskrivs i Bolagets bolagsordning och med "First North" avses handelsplattformen First North Sweden som drivs av NASDAQ OMX Stockholm AB.

Detta Prospekt har godkänts och registrerats av Finansinspektionen i enlighet med bestämmelserna i 2 kap. 25 och 26 §§ lagen om handel med finansiella instrument. Godkännande och registrering innebär inte att Finansinspektionen garanterar att sakuppgifterna i Prospektet är riktiga eller fullständiga. Förutom vad som uttryckligen anges i Prospektet har ingen finansiell information i Prospektet reviderats eller granskats av Bolagets revisorer. Finansiell information som rör Bolaget i Prospektet och som inte är en del av den information som har reviderats eller granskats av Bolagets revisorer i enlighet med vad som anges i Prospektet, är hämtade från Bolagets interna bokförings- och rapporteringssystem och har inte verifierats av Bolagets finansiella rådgivare. De siffror som redovisas i Prospektet har, i vissa fall, avrundats och därför summerar inte nödvändigtvis tabellerna i Prospektet. Samtliga finansiella siffror är i kronor om inget annat anges.

Erbjudandet riktar sig inte, direkt eller indirekt, till personer med hemvist i USA, Australien, Singapore, Nya Zeeland, Japan, Kanada, Schweiz, Hongkong eller Sydafrika eller i någon annan jurisdiktion där deltagande skulle kräva prospekt, registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Ingen åtgärd har vidtagits eller kommer att vidtas för att tillåta ett erbjudande till allmänheten i någon annan jurisdiktion än Sverige. Inga teckningsrätter, betalda tecknade aktier eller nya aktier ("**Värdepapper**") får erbjudas, tecknas, säljas eller överföras, direkt eller indirekt, i eller till USA förutom i enlighet med ett undantag från registreringskraven i United States Securities Act från 1933 ("**Securities Act**"). Prospektet får följaktligen inte distribueras i eller till någon jurisdiktion där distribution eller Erbjudandet enligt detta Prospekt kräver sådana åtgärder eller strider mot reglerna i sådan jurisdiktion. Teckning och förvärv av värdepapper i strid med ovanstående begränsningar kan vara ogiltig. Personer som mottar exemplar av detta Prospekt måste informera sig om och följa sådana restriktioner. Åtgärder i strid med restriktionerna kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning. RealXState förbehåller sig rätten att efter eget bestämmande ogiltigförklara aktieteckning som RealXState eller dess uppdragstagare anser kan inbegripa en överträdelse eller ett åsidosättande av lagar, regler eller föreskrifter i någon jurisdiktion.

En investering i Värdepapper är förenat med risker, se särskilt avsnittet "*Riskfaktorer*" i detta Prospekt. När investerare fattar ett investeringsbeslut måste de förlita sig på sin egen bedömning av RealXState och införlivandet av OPP Förvaltnings AB i RealXState enligt detta Prospekt. Inför ett investeringsbeslut bör potentiella investerare anlita egna professionella rådgivare samt noga utvärdera och överväga investeringsbeslutet. Investerare får endast förlita sig på informationen i detta Prospekt. Ingen person har fått tillstånd att lämna någon annan information eller göra några andra uttalanden än de som finns i detta Prospekt och, om så ändå sker, skall sådan information eller sådana uttalanden inte anses ha godkänts av RealXState och RealXState ansvarar inte för sådan information eller sådana uttalanden. Varken offentliggörandet av detta Prospekt eller några transaktioner som genomförs med anledning härav ska under några omständigheter anses innebära att informationen i detta Prospekt är korrekt och gällande vid någon annan tidpunkt än per dagen för offentliggörandet av detta Prospekt eller att det inte har förekommit någon förändring i RealXStates verksamhet efter nämnda dag.

För Prospektet och Erbjudandet enligt Prospektet gäller svensk rätt. Tvist med anledning av detta Prospekt, Erbjudandet och därmed sammanhängande rättsförhållanden ska avgöras av svensk domstol exklusivt, varvid Stockholms tingsrätt ska utgöra första instans.

Prospektet finns tillgängligt på Bolagets hemsida (www.realxstate.se), Nord Fondkommissions hemsida (www.nordfk.se) och kommer att finnas tillgängligt på Finansinspektionens hemsida (www.fi.se). Informationen på Bolagets hemsida är inte införlivad i detta Prospekt och utgör inte en del av detta Prospekt.

Framåtriktad information och marknadsinformation
Prospektet innehåller viss framåtriktad information som återspeglar RealXStates aktuella syn på framtida händelser samt finansiell och operativ utveckling. Ord som "avses", "bedöms", "förväntas", "kan", "planerar", "uppskattar" och andra uttryck som innebär indikationer eller förutsägelser avseende framtida utveckling eller trender, och som inte är grundade på historiska fakta, utgör framåtriktad information. Framåtriktad information är till sin natur förenad med såväl kända som okända risker och osäkerhetsfaktorer eftersom den är avhängig framtida händelser och omständigheter. Framåtriktad information utgör inte någon garanti avseende framtida resultat eller utveckling och verkligt utfall kan komma att väsentligen skilja sig från vad som uttalas i framåtriktad information.

Faktorer som kan medföra att RealXStates framtida resultat och utveckling avviker från vad som uttalas i framåtriktad information innefattar, men är inte begränsade till, de som beskrivs i avsnittet "*Riskfaktorer*". Framåtriktad information i detta Prospekt gäller endast per dagen för Prospektets offentliggörande och ska alltid utvärderas i enlighet med ovan nämnda osäkerheter avseende framåtriktad information. RealXState lämnar inga utfästelser om att offentliggöra uppdateringar eller revideringar av framåtriktad information till följd av ny information, framtida händelser eller liknande omständigheter annat än vad som följer av tillämplig lagstiftning.

Prospektet innehåller viss marknads- och branschinformation som kommer från tredje man. Även om informationen har återgivits korrekt och RealXState anser att källorna är tillförlitliga har varken RealXState eller dess rådgivare verifierat denna information, varför dess riktighet och fullständighet inte kan garanteras. Såvitt RealXState känner till och kan förvissa sig om genom jämförelse med annan information som offentliggjorts av dessa källor har dock inga uppgifter utelämnats på ett sätt som skulle kunna göra den återgivna informationen felaktig eller missvisande.

Villkor för Erbjudandets fullgörande
Bolaget har vid datumet för detta Prospekt inga tillgångar förutom dess bundna aktiekapital och generar inget kassaflöde. Bolagets moderbolag, Mindhouse AB, org. nr. 556545-1498 ("**Mindhouse**"), har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med nuvarande ägare till OPP Förvaltnings AB, org. nr. 556765-8033, (vilket tillsammans med dess dotterbolag OP2 Byggnads AB, reg. nr. 556458-2111 och OP2 Service AB, reg. nr. 556953-7284, hädanefter definieras som "**OPP**") avseende alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB. Mindhouse har även tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med en part som äger en minoritetspost i OP2 Service AB. För det fall att Erbjudandet för vilket detta Prospekt ligger till grund framgångsrikt genomförs avser Bolaget förvärva OPP från Mindhouse. Erbjudandets fullgörande är dock villkorat av att Mindhouse tillträder de aktier som de avser att förvärva under de ingångna aktieöverlåtelseavtalen, vilket sedermera leder till att Bolaget ges möjlighet att förvärva aktierna i OPP från Mindhouse. Mindhouse möjlighet att tillträda aktierna i OPP, och Bolagets möjlighet att tillträda aktierna i OPP därefter, är förutom erläggande av överenskommen köpeskilling beroende av uppfyllandet av samtliga villkor för tillträde i aktieöverlåtelseavtalen som är ingångna mellan Mindhouse och säljarna av OPP samt villkoren under aktieöverlåtelseavtalet mellan Mindhouse och Bolaget, vilka är faktorer som helt eller delvis ligger utanför Bolagets kontroll ("**Tillträdesvillkoren**"). Tillträdesvillkoren innefattar i sammandrag att (i) Mindhouse styrelse har godkänt förvärvet av OPP, (ii) säljarna av OPP och vissa nyckelpersoner inom OPP har ingått nya anställningsavtal med OPP Förvaltnings AB inklusive en lönebonus om totalt 5 miljoner kronor, (iii) det ej föreligger något väsentligt brott mot de garantier eller säljaråtaganden som givits under aktieöverlåtelseavtalen, (iv) det inte har inträffat någon händelse som innebär eller rimligen kan antas komma att innebära en väsentlig försämring av OPP:s tillgångar, ställning, resultat eller framtidsutsikter, (v) Mindhouse tillträder aktierna i OPP, (vi) Erbjudandet genomförs, samt (vii) Mindhouse har tillskjutit minoritetsposten i OP2 Service AB till OPP Förvaltnings AB genom ett ovillkorat aktieägartillskott.

Fullgörandet av Erbjudandet är således villkorat av såväl Mindhouse tillträde av alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB och minoritetsposten i OP2 Service AB, som Bolagets genomförande av det avsedda förvärvet av alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB från Mindhouse ("**Transaktionen**"). Det är en förutsättning för det rätta fullgörandet av Transaktionen att emissionslikviden från Erbjudandet kan användas för erläggande av betalning till Mindhouse för dess förvärv av OPP från säljarna. Om Erbjudandet skulle genomföras men Mindhouse tillträde till aktierna i OPP, av någon anledning som förhindrar uppfyllande av ett eller flera av Tillträdesvillkoren, eller av någon anledning som idag inte är möjlig för Bolaget att förutse, inte sker, så kommer inbetald emissionslikvid att behöva återbetalas till de som har investerat i Erbjudandet såsom det är beskrivet i detta Prospekt. Det finns således en risk att Erbjudandet, trots att det är fullteknat, inte kan komma att genomföras på grund av någon av ovan nämnda anledningar, eller av annan anledning som i nuläget inte är känd för Bolaget.

Innehållsförteckning

Viktig information till investerare....2
Innehållsförteckning....3
Sammanfattning....4
Riskfaktorer....13
Inbjudan till teckning av preferensaktier....21
Bakgrund och motiv....23
Preferensaktierna i korthet....25
Villkor och anvisningar....27
VD har ordet....31
Marknadsöversikt....32
Verksamhetsbeskrivning....36
Koncernen....36
OPP Förvaltnings AB....42
Framtida projekt....48
Sickla Strand Holding AB....48
Andra framtida projekt....51
Utvald finansiell information....52
Kommentarer till den finansiella utvecklingen....54
Kapitalstruktur och annan finansiell information....55
Proformaredovisning....57
Revisorsrapport avseende proformaredovisning....60
Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden....61
Styrelse, ledande befattningshavare och revisor....63
Bolagsstyrning....65
Bolagsordning med mera....66
Legala frågor och kompletterande information....70
Vissa skattefrågor i Sverige....74
Historisk finansiell information....76
Adresser....77

Erbjudandet i sammandrag

ANTAL AKTIER I ERBJUDANDET

125 000 nyemitterade Preferensaktier erbjuds till teckning i Erbjudandet. Styrelsen för RealXState förbehåller sig rätten att, fram till och med offentliggörandet av utfallet av Erbjudandet beräknat till den 2 juli 2015, utöka Erbjudandet med högst 75 000 ytterligare Preferensaktier till högst 200 000 Preferensaktier totalt.

TECKNINGSKURS

400 kronor per Preferensaktie.

RÄTT ATT TECKNA PREFERENSAKTIER

Erbjudandet kommer, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, att riktas till institutionella investerare och allmänheten i Sverige.

PRELIMINÄR TIDPLAN

Anmälningsperiod 25 maj - 30 juni 2015
Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet 2 juli 2015
Likviddag 7 juli 2015
Notering på First North 15 juli 2015

INFORMATION OM PREFERENSAKTIER

ISIN-kod för Preferensaktierna: SE0007075015
Kortnamn för Preferensaktierna på First North: RXS PREF

FINANSIELL KALENDER

Bokslutskommuniké 2015 (6 mån): 25 augusti 2015
Delårsrapport juli-december 2015: 10 februari 2016

Definitioner och förkortningar

Erbjudandet	avser det erbjudande att teckna sig för nyemitterade Preferensaktier i Bolaget som framgår av Prospektet
Euroclear	avser Euroclear Sweden AB
First North	avser Nasdaq First North. First North är en alternativ marknadsplats för handel med aktier och andra värdepapper som drivs av de olika börserna som ingår i Nasdaq

Sammanfattning

Sammanfattningen består av vissa informationskrav uppställda i punkter. Punkterna är numrerade i avsnitten A–E (A.1–E.7). Denna sammanfattning innehåller de punkter som krävs för en sammanfattning i ett prospekt för den aktuella typen av emittent och värdepapperserbjudande. Eftersom vissa punkter inte är tillämpliga för alla typer av prospekt kan det förekomma luckor i punkternas numrering. Även om det krävs att en punkt inkluderas i sammanfattningen för den aktuella typen av prospekt finns det i vissa fall ingen relevant information att lämna. Punkten har i så fall ersatts med en kort beskrivning av informationskravet tillsammans med angivelsen "ej tillämplig".

Avsnitt A – Introduktion och varningar		
A.1	*Introduktion och varningar*	Denna sammanfattning bör betraktas som en introduktion till Prospektet. Varje beslut om att investera i de värdepapper som erbjuds ska baseras på en bedömning av Prospektet i sin helhet från investerarens sida. Om yrkande avseende uppgifterna i Prospektet anförs vid domstol kan den investerare som är kärande i enlighet med medlemsstaternas nationella lagstiftning bli tvungen att svara för kostnaderna vid översättning av Prospektet innan de rättsliga förfarandena inleds. Civilrättsligt ansvar kan endast åläggas de personer som lagt fram sammanfattningen, inklusive översättningar därav, men endast om sammanfattningen är vilseledande, felaktig eller oförenlig med de andra delarna av Prospektet eller om den inte, tillsammans med andra delar av Prospektet, ger nyckelinformation för att hjälpa investerare i övervägandet att investera i de värdepapper som erbjuds.
A.2	*Samtycke till användning av prospektet*	Ej tillämplig. Erbjudandet omfattas inte av finansiella mellanhänder.

Avsnitt B – Information om emittenten		
B.1	*Firma och handelsbeteckning*	Bolagets firma och handelsbeteckning är RealXState AB. Bolagets organisationsnummer är 556923-9063.
B.2	*Säte, bolagsform etc.*	RealXState AB är bildat i Sverige och är ett svenskt publikt aktiebolag vars verksamhet bedrivs enligt svensk rätt. Styrelsen har sitt säte i Tällberg. Bolagets associationsform regleras av aktiebolagslagen (2005:551).
B.3	*Huvudsaklig verksamhet*	RealXState är en koncern med samlad kunskap från både bygg- och fastighetsutvecklingsbranschen. Koncernens affärsmodell är att dels köpa och förädla kommersiella fastigheter i Stockholm och Mellansverige och dels utveckla bostadsfastigheter i Storstockholmsområdet för att sälja dessa inom 3 år efter färdigställandet. Koncernens verksamhet består av tre delar: • Fastighetsförädling. • Fastighetsförvaltning. • Byggverksamhet. Genom att kombinera byggverksamhet med fastighetsutveckling skapas en grund för att framgångsrikt driva framtida utvecklingsprojekt inom Storstockholmsområdet och Mellansverige med goda möjligheter till expansion finansierad med eget kapital från verksamheten samt med projektfinansiering. Initialt kommer Bolaget att fokusera på att förvärva fastigheter i

		Stockholm och Mellansverige med goda kassaflöden och utvecklingspotential. Syftet är att initialt öka Bolagets kassaflöde och balanstillgångar inför investeringar i bostadsprojekt. Utöver förvärv av fastigheter med kassaflöden söker Bolaget mark för bostadsbyggande genom anvisning i kommuner i främst Stockholms Län. Bolaget kommer i egen regi att utveckla och genomföra ombyggnationer och konverteringar av fastigheter till bostadsrättsföreningar och därefter sälja lägenheterna vid färdigställandet. Bolagets byggverksamhetssida har en etablerad företagskultur och infrastruktur för upphandling och byggledning som kommer att stödja fastighetsutvecklingssidan av verksamheten. Bolaget kommer även fortsättningsvis att arbeta med externa byggprojekt tillsammans med de stora fastighetsförvaltarna i Storstockholmsområdet. Vidare kommer Bolaget att utöka sitt erbjudande genom att expandera verksamheten till att också ingå i större projekt.
B.4a	*Trender*	Fastighetsmarknaden i Sverige är starkt beroende av det makroekonomiska klimatet. Faktorer som räntenivå, lönenivåer, arbetslöshetsnivåer, inflation och BNP-tillväxt påverkar bygg- och utvecklingsmarknaden i hög utsträckning. Stockholm har under de senaste åren upplevt en högre ekonomisk tillväxt än övriga Sverige. Detta är ett resultat av en ökande befolkning och en minskande arbetslöshet. Stockholm utgör en tredjedel av den svenska ekonomin och fungerar som en tillväxtmotor för hela landet.[1] Sverige har haft sjunkande inflation under de senaste åren, och trots ansträngningar från Sveriges Riksbank för att vända den nedåtgående trenden genom flera sänkningar av reporäntan har inflationen fortsatt att minska. I Sverige var aktiviteten på fastighetstransaktionsmarknaden hög under hela 2014, vilket resulterade i en transaktionsvolym som närmade sig tidigare rekordår och representerade en ökning med mer än 60 procent jämfört med 2013.[2] Marknadsbedömare förutspår ett nytt rekordår för den svenska transaktionsmarknaden under 2015.[3] Med anledning av den globala finansiella krisen som ägde rum i slutet av 00-talet upplevde byggmarknaden en tydlig nedgång när det gäller volymen av projekt i slutet av 2010, både i Stockholm och i resten av landet. Därefter har marknaden återhämtat sig och antalet byggprojekt i Stockholms län ökat stadigt sedan 2010. Konverteringsmarknaden drivs av det faktum att både stadsbilden och vilken typ av boenden och lokaler som efterfrågas ständigt förändras. Behov av olika planlösningar förändras i takt med nya trender och att prisbilden per kvadratmeter förändras. Storstockholm anses vara en mycket attraktiv marknad för fastighetskonvertering. Antalet konkurrenter inom konverteringsmarknaden är hög och marknaden är relativt begränsad vilket skapar ett intensivt konkurrensläge. [1] Stockholms Handelskammare - Tillväxt Stockholm: Det finansiella ekosystemet som tillväxtmotor, november 2014 [2] Newsec Property Outlook, mars 2015 [3] Newsec Property Outlook, mars 2015
B.5	*Koncernen*	Som en följd av Erbjudandets fullgörande kommer RealXState AB bli moderbolag i Koncernen. RealXState AB kommer att äga 100 procent

		av dotterbolaget OPP Förvaltnings AB som i sin tur kommer att äga 100 procent av dotterbolagen OP2 Byggnads AB och OP2 Service AB.
B.6	*Större aktieägare, anmälningspliktiga personer*	Per dagen för detta Prospekt äger Anders Lidén genom Mindhouse 100 procent av kapitalet och rösterna i Bolaget.
B.7	*Finansiell information i sammandrag samt förklarande beskrivning*	Nedanstående finansiella information i sammandrag avseende räkenskapsåret 2014, som sträcker sig över perioden 1 januari 2014 till och med 31 december 2014, samt räkenskapsåret 2013, som sträcker sig över perioden 27 februari 2013 till och med 31 december 2013, är hämtad ur RealXStates reviderade räkenskaper, vilka har upprättas i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Räkenskapsåret 2013 var Bolagets första räkenskapsår, varför tidigare jämförbar finansiell historik saknas.

Real X State AB (tusentals kronor)	(reviderad) jan - dec 2014	 feb - dec 2013
Nettoomsättning	**0**	**0**
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-15	-5
Personalkostnader	0	0
Avskrivningar- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	0	0
Rörelseresultat	**-15**	**-5**
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0
Resultat efter finansiella poster	**-15**	**-5**
Skatt på årets resultat	0	0
Årets resultat	**-15**	**-5**

Real X State AB (tusentals kronor)	(reviderad) 2014	 31 dec 2013
Tillgångar		
Kortfristiga fordringar	931	0
Kassa och bank	3	50
Summa tillgångar	**933**	**50**
Eget Kapital och skulder		
Aktiekapital	50	50
Pågående nyemission	450	
Fria reserver	-5	-5
Årets resultat	-15	0
Långfristiga skulder	16	0
Kortfristiga skulder	437	5
Summa eget kapital och skulder	**933**	**50**

Real X State AB (tusentals kronor)	(reviderad) jan - dec 2014	 feb - dec 2013
Resultat efter finansiella poster	-15	-
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	450	-
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr. av rörelsekap.	436	-
Förändring varulager	-	-
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-919	-
Ökning/minskning av rörelseskulder	437	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47	-
Kassaflöde investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-47	-
Likvida medel vid årets början	50	-
Likvida medel vid årets slut	3	-

Real X State AB (tusentals kronor)	(reviderad) jan - dec 2014	 feb - dec 2013
Rörelsemarginal %	-	-
Vinstmarginal %	-	-
Avkastning på eget kapital %	-5,5%	
Soliditet %	51,5%	89,9%
Skuldsättningsgrad %	-	-
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-
Genomsnittligt antal anställda	0	0

		Under räkenskapsåret 2014 påbörjades en nyemission om 450 000 kronor som registrerades 7 april 2015. Utöver denna har det inte skett några väsentliga förändringar i RealXStates finansiella situation eller rörelseresultat under eller efter den period som den historiska finansiella informationen omfattar.
B.8	*Utvald proformaredovisning*	För det fall att Erbjudandet för vilket detta Prospekt ligger till grund framgångsrikt genomförs avser RealXState att förvärva OPP Förvaltnings AB. Ändamålet med proformaredovisningen är att presentera en översiktlig illustration avseende hur Koncernens resultat för perioden 1 januari till 31 december 2014 skulle ha kunnat se ut om förvärvet skett den 1 januari 2014. Den utvalda proformaredovisningen är till sin natur är avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva företagets faktiska finansiella situation eller resultat.

Konsoliderad resultaträkning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2014

(tusentals kronor)	Real X State AB	OPP Förvaltnings AB	Justering	Summa proforma
Nettoomsättning	**-**	**278 353**	**0**	**278 353**
Rörelsens kostnader				
Material och köpta tjänster	-	-233 680	-	-233 680
Övriga externa kostnader	-15	-4 632	-	-4 617
Personalkostnader	-	-30 401	-	-30 401
Avskrivningar av materiella och imateriella	-	-	-	
anläggningstillgångar	-	-83	-	-83
Rörelseresultat	**-15**	**9 557**	**0**	**9 543**
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	42	-	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-1	-	-1
Resultat efter finansiella poster	**-15**	**9 599**	**0**	**9 584**
Skatt på årets resultat	-	-1 993	-	-1 993
Årets resultat	**-15**	**7 606**	**0**	**7 592**

Konsoliderad balansräkning för räkenskapsåret som avslutades 2014-12-31

(tusentals kronor)	Real X State AB	Nyemission Preferensaktier	Bolags-förvärv	Aktieägar-tillskott	OPP Förvaltnings AB	Justering	Summa koncernen
Tillgångar							
Materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	426	-	426
Goodwill	-	-	-	-	-	66 987	66 987
Aktier i dotterbolag	-	-	92 123	-	-	-92 123	0
Kortfristiga fordringar	930	-	-	-	48 158	-	49 088
Kassa och bank	3	50 000	-50 000	10 000	24 811	-	34 814
Summa tillgångar	**933**	**50 000**	**42 123**	**10 000**	**73 396**	**-25 136**	**151 316**
Eget kapital och skulder							
Aktiekapital	50	125	46	-	100	-100	221
Pågående nyemission	450	-	-	-	-	-	450
Fria reserver	-5	49 875	42 077	10 000	25 036	-25 036	101 947
Årets resultat	-15	-	-	-	7 461	145	7 591
Summa eget kapital	**480**	**50 000**	**42 123**	**10 000**	**32 597**	**-24 991**	**110 209**
Minoritetsintresse	0	-	-	-	152	-152	0
Långfristiga skulder	16	-	-	-	-	-	16
Kortfristiga skulder	437	-	-	-	40 646	7	41 091
Summa eget kapital och skulder	**933**	**50 000**	**42 123**	**10 000**	**73 396**	**-25 136**	**151 316**

B.9	*Resultatprognos*	Ej tillämplig. Prospektet innehåller inte någon resultatprognos eller beräkning av förväntat resultat.
B.10	*Revisionsanmärkning*	Ej tillämplig. Det finns inte några anmärkningar i revisionsberättelsen.
B.11	*Otillräckligt rörelsekapital*	Ej tillämplig. Det är Bolagets bedömning att det befintliga rörelsekapitalet är tillräckligt för de aktuella behoven under den kommande tolvmånadersperioden efter detta Prospekts godkännande.

Avsnitt C – Information om de värdepapper som erbjuds		
C.1	*Aktieslag*	Nyemissionen omfattar preferensaktier i RealXState AB. Aktierna har ISIN-kod SE0007075015.
C.2	*Valuta*	Aktierna är denominerade i svenska kronor (SEK).

C.3	*Antal aktier och nominellt värde*	Före genomförandet av nyemissionen uppgår antalet aktier i RealXState AB till 500 000 stamaktier av serie A, med ett kvotvärde om 1 krona per aktie. Samtliga aktier är fullt betalda. Aktiekapitalet före nyemissionen uppgår till 500 000 kronor.
C.4	*Rättigheter sammanhängande med värdepappren*	Varje Preferensaktie berättigar till en (1) röst på bolagsstämman. Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktier till en årlig utdelning om 37 kronor per Preferensaktie fram till och med den 31 december 2018 och därefter till 43 kronor per Preferensaktie. För det fall att Preferensaktieutdelningen skulle komma att understiga den företrädesrätt till utdelning som Preferensaktierna berättigar till före stamaktierna enligt bolagsordningen, skall den del som understiger utdelningsbeloppet ackumuleras och läggas till Innestående Belopp (enligt definition i Bolagets bolagsordning). Eventuellt Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent till dess full Preferensaktieutdelning lämnas. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till Bolagets resultat.
C.5	*Inskränkningar i den fria överlåtbarheten*	Ej tillämplig. Det förekommer inga inskränkningar i rätten att fritt överlåta Preferensaktierna.
C.6	*Upptagande till handel*	Ej tillämplig. NASDAQ OMX First North är ej en reglerad marknad.
C.7	*Utdelningspolitik*	Preferensaktierna har företrädesrätt framför stamaktier till en årlig utdelning om 37 kronor per Preferensaktie fram till och med den 31 december 2018 och därefter till 43 kronor per Preferensaktie. Eftersom Bolaget under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet ska återinvesteringar i verksamheten prioriteras framför utdelning på bolagets stamaktier. Långsiktigt skall utdelningen på stamaktier uppgå till 50 procent av årets nettoresultat, efter avdrag för utdelning på Preferensaktier, under förutsättning att målet för Bolagets soliditet uppfylls.

Avsnitt D – Risker		
D.1	*Huvudsakliga risker specifika för emittenten eller branschen*	Innan en investerare beslutar sig för att köpa eller teckna Preferensaktier är det av stor vikt att noggrant analysera de risker som är relaterade till Koncernen och den bransch i vilken Koncernen verkar. De huvudsakliga kategorierna av riskfaktorer som kan komma att påverka Koncernens verksamhet, resultat och/eller finansiella ställning beskrivs nedan, utan inbördes rangordning och utan anspråk på att utgöra en fullständig redogörelse. **RISK FÖRKNIPPAD MED KONCERNENS PLANERADE TILLVÄXTSTRATEGI** Styrelsens avsikt med Koncernens planerade tillväxtstrategi kommer att innefatta direkta eller indirekta investeringar i fastigheter och i fastighetsutvecklingsprojekt och det är en förutsättning för Koncernens utveckling att Koncernen framgångsrikt kan köpa fastigheter och att utvecklingsprojekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Det finns en risk att Koncernen i framtiden kan få svårigheter med att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut, tillstånd för nyproduktion eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördyras eller inte kan genomföras. Om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet,

		resultat och finansiella ställning. **OPERATIONELL RISK** Operationella risker förknippade med den verksamhet som kommer att bedrivas av Koncernen och som blir en avgörande del av den dagliga verksamheten innefattar exempelvis anbudsförfaranden, vinstavräkning, volymrisker och prisrisker. Om någon av dessa risker skulle materialiseras skulle det kunna medföra en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **KONJUKTURBEROENDE OCH KONCENTRATIONSRISK** Byggbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer och Koncernen kommer därmed att vara starkt exponerad gentemot utvecklingen av den svenska konjunkturen. En lågkonjunktur eller fallande fastighetspriser på den svenska marknaden skulle medföra en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. **INTEGRATION AV KONCERNEN** Koncernen i dess tilltänkta struktur kommer att skapas i samband med ett framgångsrikt genomförande av Erbjudandet, varefter RealXState avser att förvärva OPP. I förberedelse för skapandet av den nya företagsgruppen har Bolaget arbetat med flera initiativ för dess integration. Skulle Bolaget misslyckas med att genomföra planerade integrationsinitiativ, eller om sådana initiativ visar sig vara felaktiga för Bolaget eller inte leda till avsedda resultat kan detta påverka Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt. **RISK KOPPLAD TILL KASSAFLÖDET FRÅN DOTTERBOLAG** Bolagets huvudsakliga tillgångar kommer efter Erbjudandets fullgörande endast att bestå av direkta och indirekta aktieinnehav i dotterföretag. Bolagets förmåga att göra nödvändiga betalningar av löpande kostnader och finansieringen av Koncernens verksamhet, och förmåga att betala utdelningar på Preferensaktierna, kommer att påverkas av dotterföretagens förmåga att överföra tillgängliga likvida medel till Bolaget. **LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, ÖVRIG PERSONAL, KOMPETENS OCH ORGANISATION** Koncernen kommer att vara beroende av specialistkompetens, relationer och ett affärsnätverk inom bygg- och fastighetsbranschen. Koncernen löper risk att nyckelpersoner i Koncernen, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens, i framtiden lämnar Koncernen. Om sådana nyckelpersoner lämnar Koncernen eller upptar anställning hos konkurrerande bolag skulle det kunna få väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, utveckling och resultat. **KONKURRENS** Koncernen kommer att verka i en bransch som är utsatt för konkurrens och dess framtida konkurrenssituation är bland annat beroende av Koncernens förmåga att ligga i framkant och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Koncernen kan tvingas genomföra kostsamma åtgärder för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation, vilket skulle kunna påverka Koncernens resultat och verksamhet i en negativ riktning.
D.3	*Huvudsakliga risker specifika för*	Risker relaterade till Preferensaktierna och Erbjudandet innefattar bland annat en risk att aktieinvesteringen kan sjunka i värde och att en

	värdepapperen	investerare därmed kan komma att förlora satsat kapital, helt eller delvis, exempelvis på grund av faktorer som Bolaget inte råder över såsom aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. Vidare finns det risker förknippade med påverkan från aktieägare med betydande inflytande såsom beslut om utebliven utdelning avseende Preferensaktierna, att det inte utvecklas någon aktiv handel i Preferensaktierna, risk relaterade till utebliven utdelning på Preferensaktierna på grund av att Bolagets resultat och finansiella ställning inte utvecklas såsom avsett samt att Bolaget kan komma att lösa in Preferensaktierna i förtid.

Avsnitt E – Information om erbjudandet		
E.1	*Emissionsbelopp och emissionskostnader*	Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer Bolaget att tillföras 50 miljoner kronor före emissionskostnader, vilka beräknas uppgå till cirka 2,9 miljoner kronor. Inga kostnader kommer att åläggas investerare.
E.2a	*Motiv och användning av emissionslikviden*	Likviden från nyemissionen av Preferensaktier ska användas till att finansiera förvärvet av OPP för 73,8 miljoner kronor med tillägg för en tilläggsköpeskilling baserad på OPP:s nettokassa och rörelsekapital enligt en fastställd tillträdesbalansräkning per den 30 juni 2015. Tilläggsköpeskillingen ska erläggas i form av nyemitterade Preferensaktier upp till och med ett belopp om 20 miljoner kronor och därutöver kontant. Av den fasta köpeskillingen om 73,8 miljoner kommer 50 miljoner kronor att betalas kontant och 23,8 miljoner kronor att betalas genom ett aktieägartillskott från Bolagets ägare Mindhouse. Den kontanta köpeskillingen för OPP kommer att finansieras av emissionslikviden. För det fall att efterfrågan på Bolagets Preferensaktier är hög kommer likviden från ett eventuellt utökat erbjudande att användas till att tillvarata ytterligare investeringsmöjligheter i projektfastigheter.
E.3	*Former och villkor*	**Allmänt** Erbjudandet omfattar 125 000 Preferensaktier till en teckningskurs om 400 kronor per Preferensaktie. Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer RealXState tillföras totalt 50 miljoner kronor före emissionskostnader och andra kostnader med anledning av Erbjudandet. Styrelsen förbehåller sig rätten att utöka Erbjudandet med högst 75 000 ytterligare Preferensaktier. Härigenom kan RealXState tillföras ytterligare maximalt 30 miljoner kronor före kostnader med anledning av Erbjudandet, inom ramen för Erbjudandet. **Det institutionella erbjudandet** Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för det institutionella erbjudandet skall omfatta lägst 250 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 5 Preferensaktier. Anmälan om teckning skall ske under perioden från och med den 25 maj 2015 till och med den 30 juni 2015 i enlighet med särskilda instruktioner därom. Sådan anmälan måste vara Nord Fondkommission tillhanda senast klockan 17.00 den 30 juni 2015. **Erbjudandet till allmänheten** Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten skall omfatta lägst 25 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 5 Preferensaktier. Anmälan kan göras under perioden 25 maj 2015 till och med den 30 juni 2015 och inges till Nord Fondkommission eller Nordnet. Anmälan kan göras via de för Erbjudandet upprättade anmälningssedlarna, vilka kan erhållas från Nord Fondkommission eller RealXState. Observera att om anmälan

avser fler än 300 Preferensaktier måste vidimerad kopia på giltig ID-handling bifogas anmälningssedeln.
Anmälan från allmänheten skall inges till Nord Fondkommission eller Nordnet genom:

- inlämnade till Nord Fondkommissions kontor; eller
- skickas per post till Nord Fondkommission AB, Stenbocksgatan 3, 114 30 Stockholm; eller
- skickas per e-post till: backoffice@nordfk.se eller fax 08-684 305 99.
- kunder hos Nordnet som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig i Erbjudandet via internetbanken.

Tilldelning
Tilldelning av Preferensaktier inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för RealXState i samråd med Nord Fondkommission, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten i syfte att bidra till en regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North.

Likviddag
Likviddag är den 7 juli 2015.

Villkor för Erbjudandets fullgörande
Bolagets moderbolag Mindhouse har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med nuvarande ägare till OPP Förvaltnings AB avseende alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB. Mindhouse har även tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med en part som äger en minoritetspost i OP2 Service AB som är ett dotterbolag till OPP Förvaltnings AB. För det fall att Erbjudandet för vilket detta Prospekt ligger till grund framgångsrikt genomförs avser Bolaget förvärva OPP från Mindhouse. Erbjudandets fullgörande är dock villkorat av att Mindhouse tillträder de aktier som de avser att förvärva under de ingångna aktieöverlåtelseavtalen, vilket sedermera leder till att Bolaget ges möjlighet att förvärva aktierna i OPP från Mindhouse. Mindhouse möjlighet att tillträda aktierna i OPP, och Bolagets möjlighet att tillträda aktierna i OPP därefter, är förutom erläggande av överenskommen köpeskilling beroende av uppfyllandet av samtliga villkor för tillträde i aktieöverlåtelseavtalen som är ingångna mellan Mindhouse och säljarna av OPP samt villkoren under aktieöverlåtelseavtalet mellan Mindhouse och Bolaget, vilka är faktorer som helt eller delvis ligger utanför Bolagets kontroll. Tillträdesvillkoren innefattar i sammandrag att (i) Mindhouse styrelse har godkänt förvärvet av OPP, (ii) säljarna av OPP och vissa nyckelpersoner inom OPP har ingått nya anställningsavtal med OPP Förvaltnings AB inklusive en lönebonus om totalt 5 miljoner kronor, (iii) det ej föreligger något väsentligt brott mot de garantier eller säljaråtaganden som givits under aktieöverlåtelseavtalen, (iv) det inte har inträffat någon händelse som innebär eller rimligen kan antas komma att innebära en väsentlig försämring av OPP:s tillgångar, ställning, resultat eller framtidsutsikter, (v) Mindhouse tillträder aktierna i OPP, (vi) Erbjudandet genomförs, samt (vii) Mindhouse har tillskjutit minoritetsposten i OP2 Service AB till OPP Förvaltnings AB genom ett ovillkorat aktieägartillskott.

Fullgörandet av Erbjudandet är således villkorat av såväl Mindhouse tillträde av alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB och minoritetsposten i OP2 Service AB, som Bolagets genomförande av det avsedda förvärvet av alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB från Mindhouse. Det är en förutsättning för det rätta fullgörandet av Transaktionen att emissionslikviden från Erbjudandet kan användas för

		erläggande av betalning till Mindhouse för förvärvet av OPP från säljarna. Om Erbjudandet skulle genomföras men Mindhouse tillträde till aktierna i OPP, av någon anledning som förhindrar uppfyllande av ett eller flera av Tillträdesvillkoren, eller av någon anledning som idag inte är möjlig för Bolaget att förutse, inte sker, så kommer inbetald emissionslikvid att behöva återbetalas till de som har investerat i Erbjudandet såsom det är beskrivet i detta Prospekt. Det finns således en risk att Erbjudandet, trots att det är fulltecknat, inte kan komma att genomföras på grund av någon av ovan nämnda anledningar, eller av an anledning som i nuläget inte är känd för Bolaget.
E.4	*Intressen och intressekonflikter*	Anders Lidén har ekonomiska intressen i form av ett indirekt ägande i Bolaget. Advokatfirman Törngren Magnell företräder Mindhouse vid legal Due Diligence och förvärv av OPP. Detta har dock omhändertagits av kollegor till Peter Törngren på uppdrag av Mindhouse. Ingen av Bolagets styrelseledamöter eller ledande befattningshavare har någon familjerelation med annan styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Det föreligger ingen intressekonflikt mellan någon av styrelseledamöternas eller de ledande befattningshavarnas plikter gentemot Bolaget, deras privata intressen och/eller andra plikter. Ingen av styrelseledamöterna eller de ledande befattningshavarna har slutit avtal eller ingått annan överenskommelse med Bolaget om förmåner efter det att deras respektive uppdrag avslutats.
E.5	*Säljare av värdepapper och avtal om lock-up*	Ej tillämplig. Erbjudandet omfattar nyemitterade Preferensaktier. Det förekommer inte några begränsningar i aktieägares möjligheter att efter Erbjudandets genomförande avyttra aktier i Bolaget under viss tid.
E.6	*Utspädningseffekt*	Nyemissionen i samband med Erbjudandet kan medföra en ökning av antalet aktier i Bolaget med högst 125 000 vilka samtliga är nya Preferensaktier och kommer, om Erbjudandet tecknas fullt ut, innebära att antalet aktier i Bolaget kommer att öka från 500 000 till 625 000 (fördelat på 500 000 stamaktier av serie A och 125 000 Preferensaktier) och antalet röster ökar från 5 000 000 till 5 125 000, vilket motsvarar en utspädning om 20 procent av antalet aktier och cirka 2,4 procent av antalet röster efter nyemissionen av Preferensaktier. Om Erbjudandet utökas kan det totala antalet aktier maximalt öka till 700 000 (fördelat på 500 000 stamaktier av serie A och 200 000 Preferensaktier) och antalet röster öka från 5 000 000 till maximalt 5 200 000, vilket motsvarar en utspädning om maximalt 28,6 procent av antalet aktier och maximalt cirka 3,8 procent av antalet röster efter nyemissionen av Preferensaktier. Därtill kan högst 50 000 Preferensaktier ytterligare komma att emitteras efter Transaktionen och erläggas som en tilläggsköpeskilling till säljarna av OPP Förvaltnings AB senast den 4 december 2015. När dessa Preferensaktier emitterats kan det totala antalet aktier högst uppgå till 750 000 aktier (fördelat på 500 000 stamaktier och 250 000 Preferensaktier). Antalet röster kommer att vara högst 5 250 000, vilket motsvarar en utspädning om högst till 33,3 procent av antalet aktier och högst 4,8 procent av antalet röster.
E.7	*Kostnader som åläggs investerare*	Ej tillämplig. Emittenten kommer inte att ålägga investerare som deltar i Erbjudandet några kostnader.

Riskfaktorer

En investering i aktier är alltid förenad med risker. Det finns ett antal faktorer som påverkar och som kan komma att påverka verksamheten i Koncernen i positiv eller negativ riktning. Risker finns beträffande både sådana förhållanden som har direkt anknytning till Koncernen och sådana som saknar specifik anknytning till Koncernen, men som påverkar den bransch där Koncernen är verksam. Vid en bedömning av Koncernens framtida utveckling är det därför av vikt att vid sidan om möjligheter till positiv utveckling även beakta riskerna i Koncernens verksamhet.

Nedan beskrivs de risker och osäkerhetsfaktorer som bedöms ha betydelse för Koncernens framtida utveckling. Riskfaktorerna beskrivs utan inbördes rangordning och redogörelsen gör inte anspråk på att vara heltäckande. Ytterligare risker och osäkerhetsfaktorer som Koncernen för närvarande inte känner till kan också komma att utvecklas till viktiga faktorer som påverkar Koncernens verksamhet och framtida utveckling. Sådana risker kan leda till att priset på RealXStates Preferensaktie sjunker väsentligt och att investerare därmed kan förlora hela eller delar av sin investering.

Nedan angivna riskfaktorer skulle kunna innebära en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Samtliga riskfaktorer kan av naturliga skäl inte beskrivas i detta avsnitt, varför en samlad utvärdering även måste innefatta övrig information i Prospektet samt en allmän omvärldsbedömning. Innan en investering görs i RealXStates Preferensaktier bör all information i Prospektet noga övervägas och i synnerhet de specifika riskfaktorer som anges i detta avsnitt.

Risker relaterade till verksamheten och marknaden

RISK FÖRKNIPPAD MED KONCERNENS PLANERADE TILLVÄXTSTRATEGI

Styrelsens avsikt med Koncernens planerade tillväxtstrategi kommer att innefatta direkta eller indirekta investeringar i fastigheter och fastighetsutvecklingsprojekt och det är en förutsättning för Koncernens utveckling att sådana projekt kan genomföras med ekonomisk lönsamhet. Den högre lönsamheten som är förknippad med projektfastigheter är även förknippad med en högre risknivå. Det finns en risk att Koncernens investeringsstrategi inte är framgångsrik eller att Koncernen inte lyckas genomföra tilltänkta investeringar. Det finns vidare en risk för att Koncernens investeringar inte blir framgångsrika. Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet är bland annat beroende av ett antal faktorer såsom att Koncernen kan bibehålla och rekrytera nödvändig kompetens inom bland annat byggnation, projektering, produktionsledning och försäljning, erhålla nödvändiga tillstånd och myndighetsbeslut samt upphandla entreprenader för projektens genomförande på för Koncernen acceptabla villkor. Vidare kan förhållandena på marknaden och andra faktorer påverka möjligheterna för Koncernen att på attraktiva villkor kunna göra investeringar. Koncernen riskerar därmed att inte kunna göra investeringar på de villkor och vid den tidpunkt som önskas. Brister i Bolagets investeringsstrategi samt genomförande av densamma kan inverka negativt på Koncernens utveckling.

Vidare är Koncernens projektutveckling av fastigheter beroende av löpande tillförsel och finansiering av nya projekt på för Koncernen acceptabla villkor, innefattande bland annat tillgång till nya fastigheter för nybyggnation. Möjligheten att genomföra projektutveckling av fastigheter med ekonomisk lönsamhet kan dessutom bland annat påverkas av om projekten i tillräcklig grad svarar mot marknadens efterfrågan, om efterfrågan eller priset på bostäder generellt förändras, bristande planering, analys och kostnadskontroll, förändringar i skatter och avgifter, samt andra faktorer som kan leda till fördröjningar eller ökade eller oförutsedda kostnader i projekten. Vidare är det av stor vikt för Koncernen att lyckas lokalisera och identifiera rätt typ av projekt till rätt pris.

Vidare kan Koncernen i framtiden komma att få svårigheter med att erhålla nödvändiga myndighetsbeslut, tillstånd för nyproduktion eller tillstånd för ändrad användning av förvärvade fastigheter, eller att förändringar i tillstånd, planer, föreskrifter eller lagstiftning leder till att fastighetsutvecklingsprojekt försenas, fördyras eller inte kan genomföras.

Om någon av de ovan beskrivna riskerna skulle realiseras, skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

OPERATIONELL RISK

Operationella risker förknippade med den verksamhet som kommer att bedrivas av Koncernen och som blir en avgörande del av den dagliga verksamheten innefattar exempelvis anbudsförfaranden, vinstavräkning, volymrisker och prisrisker. En strukturerad riskbedömning är en avgörande faktor inom byggbranschen för att säkerställa att alla risker är identifierade, korrekt prissatta i lämnade anbud samt att rätt resurser allokeras till varje projekt. Operationell risk innebär vidare risken att åsamkas förluster på grund av bristfälliga rutiner och/eller oegentligheter eller interna eller externa händelser som förorsakar avbrott i verksamheten. Detta kräver operationell säkerhet såväl som god intern kontroll, ändamålsenliga administrativa system, kompetensutveckling och tillgång till pålitliga värderings- och riskmodeller för att garantera Koncernens administrativa säkerhet och kontroll. Vidare finns det en risk för att Koncernens värderingsmodeller visar sig vara bristfälliga, eller att den administrativa kontrollen i bolag som ingår i Koncernen visar sig vara otillräcklig.

Det är även av stor vikt för Koncernen att planera sin verksamhet så att den inte står inför en situation då inget byggnationsprojekt för närvarande löper. För det fallet att längre perioder utan ett kassaflödesgenererande byggprojekt infinner sig kan Koncernens likviditet påverkas negativt.

Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna medföra en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

BYGGFELSRISK

Avsikten är att OPP ska uppföra byggnation på fastigheter som Koncernen investerat i. Om fel uppstår vid sådan byggnation kan kostnader uppkomma för avhjälpande av fel och intäkter bortfalla till följd av att fastigheten inte kan tas i bruk. Vidare kan motparter eller andra komma att rikta anspråk mot Koncernen till följd av fel vid byggnation. Sådana faktorer kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

TEKNISK RISK

Vid såväl köp av fastigheter, nyproduktion som vid fastighetsförvaltning förekommer tekniska risker. Dessa inkluderar risk för konstruktionsfel, andra fel eller brister, skador samt föroreningar. Om sådana tekniska problem skulle uppstå kan de komma att medföra skada pga. fel, förseningar av planerade nyproduktioner, eller ökade kostnader för nyproduktion och förvaltning av projektfastigheter som i framtiden kan komma att förvärvas inom ramen för Koncernens planerade strategi.

Skulle någon av ovanstående risker materialiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

BYGGLOVSRISK

I de fall RealXState, genom OPP, avser uppföra byggnation på fastigheter som det har investerat i, eller annars planerar åtgärder som kräver bygglov, är utfallet av investeringen delvis beroende av att bygglov erhålls. Det finns en risk att Bolaget inte erhåller bygglov eller att bygglov erhålls men att det innebär kostnader för Bolaget i form av teknisk och juridisk expertis. Sådana faktorer kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

DETALJPLANERISK

RealXState kan komma att genomföra investeringar i fastigheter med avsikt att ändra fastighetens ändamål på sådant sätt att ändring av detaljplan krävs. Det finns en risk att Bolaget inte kommer att beviljas justering av detaljplan på sådant sätt att fastigheten kan användas i linje med affärsplanen eller att ändring av detaljplanen medges men att det innebär kostnader för Koncernen i form av teknisk och juridisk expertis. Sådana faktorer kan påverka utfallet av investeringen och påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

MILJÖRISK

Enligt miljöbalken har den som bedrivit en verksamhet som har bidragit till miljöförorening även ett ansvar för efterbehandling. Om inte verksamhetsutövaren kan utföra eller bekosta efterbehandling av

en förorenad fastighet är den som förvärvat fastigheten, och som vid förvärvet känt till eller då borde ha upptäckt föroreningarna, ansvarig. Det innebär att krav, under vissa förutsättningar, kan riktas mot Koncernen för marksanering eller efterbehandling avseende förekomst eller misstanke om förorening i mark, vattenområden eller grundvatten för att ställa fastigheten i sådant skick som följer av miljöbalken. Vidare finns det en risk att det vid pågående byggnationsprojekt som Koncernen är involverad i identifieras fornminnen eller dylika samhällsviktiga intresseobjekt. En sådan situation skulle kunna medföra fördyringar och förseningar samt att det aktuella projektet inte kan genomföras eller utvecklas såsom avsett.

Om någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

MOTPARTSRISK

Koncernen kommer att vara exponerad mot risken att dess direkta och indirekta motparter, till exempel samarbetspartners, entreprenörer, leverantörer, köpare och framtida hyresgäster, inte uppfyller sina avtalsenliga åtaganden eller hamnar på obestånd. Avtalsbrott av, eller obestånd hos, entreprenörer eller leverantörer i samband med byggnations- eller renoveringsprojekt kan medföra förseningar, vilket kan leda till att förväntade intäkter uteblir, eller till att ny entreprenör eller leverantör behöver anlitas till villkor som potentiellt är mindre fördelaktiga för Koncernen. Avtalsbrott eller obestånd hos samarbetspartner kan försvåra eller försena utvecklingen av Koncernens projekt och/eller försvåra förvaltningen av Koncernens tillgångar. Det finns en risk att Koncernen inte kan hållas skadeslös även om Koncernen vidtar rättsliga åtgärder mot sådan motpart. Koncernen kan också ådra sig kostnader för juridisk expertis vid tvist mot motpart. Ovan nämnda faktorer kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

KONJUKTURBEROENDE OCH KONCENTRATIONSRISK

Byggbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer såsom allmän konjunkturutveckling, tillväxt, sysselsättning, produktionstakt för nya bostäder och lokaler, förändringar i infrastruktur, befolkningstillväxt och -struktur, inflation och räntenivåer. Vidare, då Koncernen endast avser att bedriva verksamhet i Sverige, medför detta att Koncernen blir starkt exponerad gentemot utvecklingen av den svenska konjunkturen. En lågkonjunktur eller fallande fastighetspriser på den svenska marknaden skulle medföra en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

FINANSIERINGSRISK

För att fullfölja sin tillväxtstrategi kan Bolaget komma att uppta extern skuld. Som en följd av detta kan Bolaget komma att vara föremål för de risker som är förknippade med skuldfinansiering, bland annat brott mot villkor som kan leda till att lånet anses ha förfallit till betalning. Räntebetalningar kan påverka Bolaget negativt, till exempel genom att leda till minskade eller uppskjutna investeringar eller genom att det krävs att Bolaget säljer tillgångar, ökar aktiekapitalet eller omstrukturerar skulden på oattraktiva villkor. Bolaget kan vidare komma att behöva ytterligare kapital i framtiden på grund av oförutsedda förpliktelser eller för att dra nytta av affärsmöjligheter såsom förvärv av exempelvis fastighetsutvecklingsprojekt. Finansieringsrisker kan ha negativ inverkan på Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter.

RISK RELATERAD TILL PRISSÄTTNING OCH BYGGKOSTNAD

En period med en minskad aktivitet på byggmarknaden skulle kunna föranleda minskade intäkter för Koncernen, till exempel som en följd av prispress och en ökad konkurrenssituation, vilket skulle påverka Koncernens resultat negativt. Vidare är Koncernen föremål för vissa prisrisker, bl.a. avseende oförutsedda kostnadsökningar för material, underentreprenörer eller personallöner. Denna risk varierar beroende på vilket typ av kontraktform som gäller för respektive projekt. För fastprisentreprenader finns, förutom en risk som är relaterad till felaktiga anbudsberäkningar, en risk för att prishöjningar försämrar lönsamheten utan möjlighet att erhålla kompensation från beställaren.

I de fall OPP uppför byggnation på fastigheter Koncernen investerat i är utfallet av investeringen till viss del beroende av kostnaderna för uppförandet av sådan byggnation. Det finns en risk att dessa kostnader kan komma att överstiga vad Koncernen kalkylerat med då investeringsbeslutet fattades. Oväntat höga kostnader i samband med uppförande av byggnation kan påverka Koncernens resultat och finansiella ställning negativt.

RISKER RELATERADE TILL KUNDER

Då Koncernens kunder i huvudsak är företag och andra professionella upphandlare av byggtjänster uppställs stora krav på att Koncernen lyckas erbjuda produkter och tjänster med hög kvalitet till konkurrenskraftiga priser. Det finns en risk för minskade intäkter och ett minskat resultat till en följd av bortfall av en eller flera större kunder. Vidare bär Koncernen en kreditrisk gentemot sina beställare, då risken finns att dess motparter inte kan fullfölja sina åtaganden gentemot Koncernen, exempelvis på grund av obestånd. Realisationen av kreditrisker gentemot beställare eller brister i Koncernens erbjudande av konkurrenskraftiga tjänster kan påverka dess resultat och finansiella ställning i en negativ riktning.

HYRESRISK RELATERAD TILL NYUTVECKLADE FASTIGHETER

Fastighetsbranschen påverkas i stor utsträckning av makroekonomiska faktorer. Tillväxten i ekonomin påverkar sysselsättningsgraden som är en väsentlig grund för utbud och efterfrågan på hyresmarknaden, och som därmed påverkar vakansgrader och hyresnivåer, framförallt vad gäller kommersiella lokaler. På grund av en nedgång i konjunkturen, eller på grund av en annan anledning som föranleder att en av Koncernen utvecklad fastighet inte svarar mot marknadens efterfrågan, finns det en risk att den helt eller delvis står utan hyresgäster. Om en sådan situation med uteblivna eller lägre hyresintäkter än planerat skulle uppstå, så skulle Bolagets likviditet och kassaflöden påverkas negativt, vilket skulle kunna resultera i svårigheter för Koncernen att fullfölja dess betalningsåtaganden.

Svårigheter att hyra ut av Koncernen utvecklade fastigheter eller en lägre vakansgrad i sådana än vad som är planerat, eller lägre hyresnivåer än vad Koncernen har förutspått, skulle kunna få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

INTEGRATION AV KONCERNEN

Koncernen i dess tilltänkta struktur kommer att skapas i samband med ett framgångsrikt genomförande av Erbjudandet, varpå RealXState avser att förvärva OPP. I förberedelse för skapandet av den nya företagsgruppen har Bolaget arbetat med flera initiativ för integration, till exempel kommer nya centrala funktioner att sättas på plats. Vidare är avsikten som en del av integrationen att vissa nyckelpersoner som idag är anställda i Mindhouse i stället upptar anställning i Bolaget, och i förekommande fall, i OPP. Skulle Bolaget misslyckas med att genomföra planerade integrationsinitiativ, eller om sådana initiativ visar sig vara felaktiga för Bolaget eller inte leda till avsedda resultat kan detta påverka Bolagets verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter negativt.

LIKVIDITETSRISKER

Med likviditetsrisk avses risken att Koncernen skulle sakna tillräckligt med likvida medel för att kunna fullfölja sina betalningsåtaganden, vilka vid datumet för detta Prospekt huvudsakligen består av de löpande kostnader som är förknippande med den byggnationsverksamhet som bedrivs, inklusive kostnader för personal. Om Koncernens tillgång till likvida medel försvåras skulle det kunna ha en väsentlig negativ effekt på dess verksamhet, finansiella ställning, resultat och framtida möjlighet att ge utdelning på Preferensaktierna.

RISK KOPPLAD TILL KASSAFLÖDET FRÅN DOTTERBOLAG

Bolagets huvudsakliga tillgångar kommer vid tidpunkten för Erbjudandets fullgörande endast att utgöras av Bolagets direkta och indirekta aktieinnehav i dotterföretag. Bolagets förmåga att göra nödvändiga betalningar av löpande kostnader och finansieringen av Koncernens verksamhet, och förmåga att betala utdelningar på Preferensaktierna, kommer att påverkas av dotterföretagens

förmåga att överföra tillgängliga likvida medel till RealXState. Överföring av medel till Bolaget från dess dotterföretag (i form av utdelningar, koncerninterna lån eller på annat sätt) kan begränsas eller förbjudas genom legala och kontraktuella krav tillämpliga på respektive dotterföretag och dess styrelseledamöter. Begränsningar eller restriktioner av överföring av medel mellan bolag inom Koncernen kan komma att bli mer restriktiva i händelse av att Koncernen hamnar i svårigheter avseende likviditet och finansiell ställning. Detta kan ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter.

LEDANDE BEFATTNINGSHAVARE, ÖVRIG PERSONAL, KOMPETENS OCH ORGANISATION

Koncernen kommer som en följd av Erbjudandets fullgörande att ha cirka 60 anställda, vilkas kunskap, erfarenhet och engagemang är viktiga för Koncernens framtida utveckling. OPP har träffat anställningsavtal med sina anställda som Bolaget bedömer är marknadsmässiga. Dock tillämpas korta uppsägningstider för de anställda i OPP Förvaltnings AB, OP2 Byggnads AB och OP2 Service AB. Därutöver finns det cirka tio anställda med vilka det inte har ingåtts några skriftliga anställningsavtal. Koncernen skulle påverkas negativt om ett flertal av de anställda eller en anställd som är särskilt viktig för verksamheten skulle välja att säga upp sina anställningar med iakttagande av en uppsägningstid om enbart en månad.

Den svenska arbetsmarknaden är i stor utsträckning reglerad genom kollektivavtal och Koncernen är gentemot vissa av sina anställda skyldig att tillhandahålla kollektivavtalade anställningsvillkor inklusive tjänstepensionslösningar. I förhållande till tillhandhållande av dessa anställningsförmåner skulle det kunna uppkomma oförutsedda kostnader om Koncernen har agerat i strid mot gällande kollektivavtal eller om Koncernen felaktigt har tillämpat de kollektivavtalade pensionsplaner som Koncernen är bunden att tillämpa.

Koncernen kommer att vara beroende av specialistkompetens, relationer och ett affärsnätverk inom bygg- och fastighetsbranschen. Koncernen kommer att löpa risk för att nyckelpersoner i Koncernen, däribland ledande befattningshavare och personer med specialistkompetens, med lång erfarenhet och kompetens av branschen och fastighetsutvecklingsprojekt, lämnar Koncernen. Det finns även en risk för att nyckelpersoner skulle kunna acceptera en anställning i ett konkurrerande bolag och därvid vara fria att försöka förmå anställda och kunder att lämna Koncernen samt utlämna konfidentiell information. Om sådana nyckelpersoner lämnar Koncernen skulle det kunna få väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, utveckling och resultat.

REALXSTATE HAR TIDIGARE ÄGT EN FASTIGHET

Under en kortare period av 2013 ägde RealXState fastigheten Stockholm Linjebussen 6. Fastigheten var bebyggd med ett äldre enfamiljshus i ett villaområde i Älvsjö. RealXState sålde sedan vidare fastigheten till en ekonomisk förening som kontrollerades av Mindhouse, varpå Mindhouse i ett senare skede försålde den ekonomiska föreningen till en extern part. Den fastighet som i det inledande skedet ägdes av RealXState har nu rivits och ett nytt byggnationsprojekt har påbörjats av den externa parten på samma tomt. Trots att byggnaden är riven och Bolaget i dagsläget inte ser någon risk förknippad med den tidigare ägda fastigheten finns det en risk att Bolaget skulle kunna anses ansvarigt för eventuell miljöfarlig verksamhet som har bedrivits på fastigheten under den tid då den var i Bolagets ägo. Vidare finns det en risk att vissa skattekonsekvenser som i dagsläget inte är kända för Bolaget kan uppkomma som en följd av att det tidigare har ägt och sålt fastigheten. Om någon av ovanstående risker skulle materialiseras skulle det kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, utveckling och resultat.

KONKURRENS

Koncernen kommer att verka i en bransch som är utsatt för konkurrens och dess framtida konkurrenssituation är bland annat beroende av Koncernens förmåga att agera innan sina konkurrenter och snabbt reagera på befintliga och framtida marknadsbehov. Koncernen kan därför tvingas göra kostnadskrävande investeringar, omstruktureringar eller prissänkningar för att anpassa sig till en ny konkurrenssituation. En ökad konkurrens skulle kunna påverka Koncernens resultat och verksamhet negativt.

LEGALA RISKER

Regleringen av fastighets- och hyresmarknaden är exponerad för politiska beslut som kan påverka Koncernens operationella kostnader. Nya lagar eller regler eller förändringar avseende tillämpningen av befintliga lagar eller regler som är tillämpliga på Koncernens eller dess kunders verksamhet kan innebära ökade kostnader och påverka dess verksamhet negativt. Detsamma gäller nya byggnormer, säkerhetsföreskrifter och bestämmelser avseende tillåtet byggmaterial och utförande. Koncernens verksamhet och affärsmodell är således underkastad omfattande reglering vilket avsevärt kan påverka Koncernens möjligheter att utveckla fastigheterna på önskvärt sätt. För att Koncernen ska kunna genomföra planerade utvecklingsprojekt krävs vidare att syftet stämmer överens med för respektive fastighet gällande detaljplan samt att erforderliga tillstånd och bygglov erhålls.

Även om den verksamhet som har bedrivits av de bolag som kommer att utgöra Koncernen har bedrivits, och bedrivs, i enlighet med dess tolkning av nu gällande lagar och regler finns det en risk att dess tolkning av lagar och regler är felaktig, eller att sådana lagar och regler kan komma att förändras i framtiden. Det finns vidare en risk att Koncernen i framtiden inte kommer att beviljas de tillstånd eller erhålla de beslut som krävs för att verksamheten ska kunna bedrivas på önskvärt sätt. Utöver detta finns det alltid en risk att beslut överklagas, vilket medför fördröjning av planerade projekt, eller att beslutspraxis förändras eller att den politiska inriktningen förändras i framtiden på ett för Koncernen negativt sätt. Skulle någon av de ovan beskrivna riskerna realiseras skulle det kunna ha en väsentlig negativ inverkan på Koncernens verksamhet, resultat och finansiella ställning.

BRISTFÄLLIG HANTERING AV ADMINISTRATIVA OCH LEGALA RUTINER

De bolag som kommer att utgöra Koncernen är överlag välorganiserade men det förekommer bristfälligheter internt i dokumentering och akthantering avseende formella processer och avtal. Vad gäller bolagsstämmoprotokoll så har dessa inte bestyrkts i behörig ordning. Vidare saknas enligt uppgift från OPP rutiner för styrelsemöten och med anledning av detta finns inga protokoll från sådana möten att tillgå.

Den verksamhet som Koncernen kommer att bedriva ställer krav på väl fungerande administrativa och legala rutiner, bl.a. för att minimera legala risker samt i syfte att uppnå att lagar och andra regler efterlevs. Med bristfälliga rutiner för hantering av administrativa och legala rutiner riskerar Koncernen att lagar och andra regler överträds vilket kan ha en negativ inverkan på Koncernens finansiella ställning.

SKATTERISK

Förändringar i bolagsskatt, liksom i övriga statliga pålagor och bidrag, kan påverka förutsättningarna för Koncernens verksamhet. Skatteverket och domstolarna har de senaste åren ändrat uppfattning om hur lagar och praxis ska tolkas på flera skatteområden. Sådana ändringar skulle kunna medföra negativa effekter på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat. Även om Koncernen eftersträvar att alla transaktioner och skattemässiga beslut genomförs och redovisas i enlighet med de lagar och den praxis som finns vid varje deklarationstillfälle kan att Skatteverket trots detta vara av en annan uppfattning och företagna beslut och åtgärder kan få oförutsedda negativa skattemässiga konsekvenser för Koncernen.

Vidare kommer Koncernen att tillkomma genom förvärv, och förvärv innebär vanligtvis exponering av befintliga och framtida skattepositioner. Även om RealXState har erhållit kvalificerad rådgivning i sitt förvärv kan det finnas skatteexponering i den transaktion som skapar Koncernen. Koncernens förståelse och tolkning av gällande skattelagstiftning i detta avseende kanske inte är korrekt i alla hänseenden. Det finns således en risk att skattemyndigheterna kan komma att göra bedömningar som avviker från skattedeklarationer och andra inlämnade dokument.

Om någon av ovanstående skatterisker skulle realiseras skulle det kunna få en negativ effekt på Koncernens verksamhet, resultat, finansiella ställning och framtidsutsikter.

TVISTER, FÖRSÄKRINGSÄRENDEN OCH KOSTNADER FÖRKNIPPADE MED BYGGFEL

OP2 Byggnads AB är inblandat i potentiella tvister som grundar sig på klagomål, potentiella försäkringsärenden eller i förekommande fall, fel, avseende entreprenadarbeten utförda av OP2 Byggnads AB, enligt följande.

OP2 Byggnads AB har i samband med en genomförd hyresgästanpassning tillsammans med en golventreprenör köpt in och lagt en matta på plats. Det har kommit till Koncernens kännedom att denna matta inte till fullo uppfyller beställarens krav. Diskussion har i samband med detta uppstått om det är leverantören som har levererat fel kvalitet alternativt om hyresgästen inte har skött mattan i enlighet med de instruktioner som funnits i överlämnad drift- och skötselpärm. Enligt Koncernen kommer vid en eventuell garantianmälan mattan att skickas vidare till golventreprenören som skickar den till leverantören. Det finns en risk att ekonomiska krav riktas mot Koncernen avseende den uppkomna situationen samt att domstol får lösa tvisten om parterna inte kan göra detta på egen hand. Koncernen beräknar att sådana ekonomiska krav som mest kan komma att uppgå till 2 miljoner kronor.

Det kan inte uteslutas att Koncernen i framtiden kan komma att bli föremål för ytterligare tvister eller potentiella försäkringsärenden vilkas utfall är svårbedömda, samt behöva bära kostnader för uppkomna byggfel, vilket skulle kunna ha en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Risker relaterade till en investering i Bolagets Preferensaktier

AKTIEMARKNADSRISKER OCH VOLATILITET

Aktiehandel är alltid förknippat med risk och prissättningen av Preferensaktien är beroende av faktorer som Bolaget inte råder över, bland annat aktiemarknadens förväntningar och utveckling samt den ekonomiska utvecklingen i allmänhet. En aktieinvestering kan sjunka i värde och det finns en risk att en investerare inte kommer att få tillbaka satsat kapital eller något kapital alls. Investeringar i RealXStates Preferensaktier bör därför föregås av en noggrann analys av Bolaget, dess konkurrenter och omvärld. Preferensaktierna i RealXState avses efter Erbjudandets genomförande att handlas på First North. Det föreligger en risk att likviditeten i Preferensaktierna inte kommer att vara tillfredsställande, vilket innebär att det finns en risk för att dessa värdepapper inte omsätts dagligen och att avståndet mellan köp- och säljkurs kan vara stort. Låg likviditet i Bolagets Preferensaktier kan dessutom medföra svårigheter att avyttra Preferensaktierna vid en för aktieägaren önskad tidpunkt eller till prisnivåer som skulle råda om likviditeten var god.

UTDELNING OCH ANDRA VILLKOR FÖR PREFERENSAKTIERNA

Enligt Bolagets bolagsordning medför Preferensaktierna förtur till utdelning för Preferensaktieägarna före eventuell utdelning till stamaktieägarna. Framtida utdelningar och storleken på sådana utdelningar är bland annat beroende av Koncernens framtida verksamhet, framtidsutsikter, resultat, finansiella ställning, utdelningsbara reserver, kassaflöde, rörelsekapitalbehov samt generella finansiella och legala restriktioner. Det finns många risker som kan komma att påverka Koncernens verksamhet negativt och det är möjligt att Koncernen inte kommer att kunna prestera resultat som möjliggör att Bolaget kan ge utdelning på Preferensaktierna i framtiden. Villkoren i framtida kreditavtal kan också förhindra att utdelning sker. Vidare föreligger det en risk att RealXStates bolagsstämma beslutar om utebliven utdelning på Preferensaktierna. På motsvarande sätt finns det även risk att Preferensaktieägare inte fullt ut kompenseras vid Bolagets upplösning.

Bolaget har rätt att lösa in Preferensaktierna i förtid från och med 18 januari 2018. Det finns en risk att Preferensaktierna kan bli inlösta i förtid till en kurs om 450 kronor per Preferensaktie. Om Bolaget skulle upplösas och det saknar tillräckliga medel, finns det en risk att det belopp till Preferensaktieägare om 450 kronor per Preferensaktie, som Preferensaktieägare är berättigade till enligt bolagsordningen, inte kan utbetalas.

VILLKOR FÖR ERBJUDANDETS FULLFÖLJANDE

Styrelsen för RealXState förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter gör det olämpligt att genomföra Erbjudandet. Om Erbjudandet återkallas kommer inkomna anmälningar att bortses ifrån samt eventuell inbetald likvid att återbetalas.

VALUTAKURSFÖRÄNDRINGAR

Valutakursförändringar kan ha negativ inverkan på värdet av utländska aktieägares innehav och utdelning. Preferensaktierna är denominerade i SEK och den utdelning, liksom eventuellt inlösenbelopp, som Preferensaktierna berättigar till kommer utbetalas i SEK. En investering i Preferensaktier av investerare utanför Sverige föranleder därför en valutakursrisk för investeraren. En eventuell försvagning av SEK i förhållande till aktuell utländsk valuta kommer att minska värdet på investeringen samt utdelningen på, respektive inlösen av, Preferensaktierna i den utländska valutan.

REALXSTATE HAR AKTIEÄGARE MED BETYDANDE INFLYTANDE

Mindhouse AB äger 100 procent av utgivna stamaktier i Bolaget. Dessa innehav gör att nämnda ägare får stort inflytande över Koncernen och kan komma att påverka bland annat sådana angelägenheter som är föremål för omröstning på bolagsstämma, exempelvis val av styrelse och beslut huruvida utdelning på Preferensaktierna ska ges. Nämnda ägare kan också ha möjlighet att förhindra eller försvåra att Bolaget förvärvas genom ett offentligt uppköpserbjudande. Preferensaktierna ger en (1) röst i bolagsstämman jämfört med stamaktierna som ger rätt till tio (10) röster per aktie. Stamaktieägare kan därmed komma att påverka beslut som fattas av aktieägare i större utsträckning än ägare av Preferensaktier. Om Bolagets huvudägare skulle minska sitt aktieinnehav kan detta komma att medföra att kontrollen över Bolaget övergår till någon annan nuvarande eller tillkommande aktieägare. Ett sådant ägarskifte kan påverka omvärldens syn på Koncernen, innefattande bland annat förändrad kreditvärdighet, vilket skulle kunna få en negativ inverkan på Koncernens verksamhet, finansiella ställning och resultat.

Inbjudan till teckning av preferensaktier

Bolagets styrelse beslutade den 22 maj 2015 att erbjuda institutionella investerare och allmänheten i Sverige att teckna Preferensaktier om motsvarande 50 miljoner kronor med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt. Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier möjliggör för Bolaget att kunna förvärva OPP, och därigenom tillvarata vissa av de attraktiva projektmöjligheter som Bolaget är i diskussion kring. Preferensaktierna utgör enligt styrelsen ett väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet.

Erbjudandet omfattar 125 000 Preferensaktier till en teckningskurs om 400 kronor per Preferensaktie. Teckningskursen i Erbjudandet har fastställts av Bolagets styrelse baserat på en bedömning av marknadens krav på avkastning, i samråd med Nord Fondkommission. Erbjudandet riktar sig till allmänheten i Sverige och till institutionella investerare. Skälet till avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är att attrahera investerare för vilka Preferensaktierna särskilt bör lämpa sig genom sin preferens till viss utdelning framför stamaktierna i Bolaget. Anmälan om teckning skall ske under perioden från och med den 25 maj 2015 till och med den 30 juni 2015.

Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen, i samråd med Nord Fondkommission, bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet.

Preferensaktierna har företrädesrätt framför RealXStates stamaktier till en årlig utdelning om 37 kronor per Preferensaktie till och med 31 december 2018. Därefter har Preferensaktierna företrädesrätt framför RealXStates stamaktier till en årlig utdelning om 43 kronor per Preferensaktie. Preferensaktieutdelning sker i samtliga fall jämnt fördelat över året genom kvartalsvisa utbetalningar. Härutöver ger Preferensaktierna ingen rätt till ytterligare del av Bolagets vinst, samtidigt som Bolaget äger rätt att från och med 1 januari 2018 när helst lösa in utestående Preferensaktier, helt eller delvis, för 450 kronor per Preferensaktie enligt förutbestämda villkor.

Under förutsättning att Erbjudandet fulltecknas kommer RealXState tillföras totalt 50 miljoner kronor före emissionskostnader och andra kostnader med anledning av Erbjudandet, vilka beräknas uppgå till 2,9 miljoner kronor. Bolagets aktiekapital kommer härigenom öka med 125 000 kronor genom nyemission av 125 000 Preferensaktier. Antalet aktier i RealXState kommer att öka från 500 000 till 625 000 (fördelat på 500 000 stamaktier av serie A och 125 000 Preferensaktier) och antalet röster ökar från 5 000 000 till 5 125 000, vilket motsvarar en utspädning om 20 procent av antalet aktier och cirka 2,4 procent av antalet röster efter nyemissionen av Preferensaktier.

Erbjudandet är villkorat av att RealXState förvärvar OPP från Mindhouse, vilket förutsätter att Mindhouse först har tillrätt aktierna i OPP, i enlighet med de aktieöverlåtelseavtal som Mindhouse har ingått med säljarna av OPP. Erbjudandet kan sålunda återkallas för det fall RealXState inte kan fullgöra förvärvet av OPP, trots en framgångsrik nyemission av Preferensaktier. I sådant fall kommer alla utförda teckningar och tilldelningar av Preferensaktier att bortses ifrån, alla BTA:er att annulleras och erlagd teckningsersättning att återbetalas. Återbetalning kommer i sådant fall att ske till innehavare av BTA så snart det är möjligt.

Styrelsen för RealXState förbehåller sig rätten att, fram till och med offentliggörandet av utfallet av Erbjudandet beräknat till den 2 juli 2015, utöka Erbjudandet med högst 75 000 ytterligare Preferensaktier inom ramen för styrelsens emissionsbemyndigande till högst 200 000 Preferensaktier totalt. Härigenom kan RealXState tillföras ytterligare maximalt 30 miljoner kronor före emissionskostnader. Om Erbjudandet utökas kan antalet aktier maximalt öka till 700 000 (fördelat på 500 000 stamaktier av serie A och 200 000 Preferensaktier) och antalet röster öka från 5 000 000 till 5 200 000, vilket motsvarar en utspädning om maximalt 28,6 procent av antalet aktier och maximalt cirka 3,8 procent av antalet röster efter nyemissionen av Preferensaktier. Därtill kan högst 50 000 Preferensaktier ytterligare komma att emitteras efter Transaktionen och erläggas som en

tilläggsköpeskilling till säljarna av OPP Förvaltnings AB senast den 4 december 2015. När dessa Preferensaktier emitterats kan det totala antalet aktier högst uppgå till 750 000 aktier (fördelat på 500 000 stamaktier och 250 000 Preferensaktier). Antalet röster kommer att vara högst 5 250 000, vilket motsvarar en utspädning om högst till 33,3 procent av antalet aktier och högst 4,8 procent av antalet röster

Härmed inbjuds institutionella investerare och allmänheten i Sverige till att teckna Preferensaktier i enlighet med villkoren i detta Prospekt.

Stockholm den 22 maj 2015
RealXState AB
Styrelsen

Bakgrund och motiv

RealXState AB bildades år 2013 och är ett helägt dotterbolag till Mindhouse, med Anders Lidén som ensam ägare. Bolagets affärsidé innefattar byggverksamhet samt fastighetsutveckling. För att möjliggöra förvärvet av OPP, som är ett lönsamt och välkapitaliserat byggbolag, och därigenom möjliggöra utveckling av verksamheten inom fastighetstutveckling, så har Bolaget beslutat om nyemission av Preferensaktierna och efterföljande notering av dessa på First North.

Villkorat av att Erbjudandet genomförs så avser Bolaget att förvärva OPP för 73,8 miljoner kronor med tillägg för en tilläggsköpeskilling baserad på OPP:s nettokassa och rörelsekapital enligt en fastställd tillträdesbalansräkning per den 30 juni 2015 (”**Tilläggsköpeskillingen**”)[1]. Tilläggsköpeskillingen ska erläggas i form av nyemitterade Preferensaktier upp till och med ett belopp om 20 miljoner kronor och därutöver kontant. Erläggande av Tilläggsköpeskillingen genom utgivande av Preferensaktier innebär att säljarna av OPP Förvaltnings AB kommer att bli betydande aktieägare i Bolaget efter Transaktionen. Av den fasta köpeskillingen om 73,8 miljoner kommer 50 miljoner kronor att betalas kontant och 23,8 miljoner kronor att betalas genom ett aktieägartillskott från Bolagets ägare Mindhouse. Den kontanta köpeskillingen för OPP kommer huvudsakligen att finansieras av emissionslikviden.

Bolaget bedöms vara kassaflödespositivt och att efter Transaktionen ha en tillräckligt stark finansiell ställning för att genomföra fastighetsförvärv och bedriva sin verksamhet med tillväxtfokus. I tillägg avser Bolaget att uppta lånefinansiering för att förvärva attraktiva fastigheter med kassaflöden och utvecklingspotential. Lånefinansiering avses upptas på bästa möjliga marknadsvillkor och kommer sannolikt att vara säkerställd med pantbrev i fastigheter som förvärvas. Mindhouse kommer eventuellt att utställa borgensförbindelser för sådan lånefinansiering. Bolaget är i diskussion om förvärv av flera attraktiva fastigheter och projekt i framförallt Stockholm och Nacka kommun. Genom att kombinera fastighetsutveckling och byggverksamhet förväntar sig Bolaget att bli en attraktiv aktör för såväl marktilldelning av kommuner som delägarskap i andra fastighetsprojekt tillsammans med andra fastighetsutvecklare som saknar byggledningskunskap. Bolaget har idag en option att vid färdigställandet av fastighetsprojektet Qvarn Residence förvärva Sickla Strand Holding AB som äger 45 procent av bostadsrättsandelarna i Bostadsrättsföreningen Sickla Strand No 1719 som i sin tur äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:2. Vid ett förvärv kommer som betalning en apportemission av stamaktier av serie A i Bolaget genomföras riktad till Mindhouse som är den nuvarande ägaren av Sickla Strand Holding AB. Sickla Strand Holding AB beskrivs utförligare i avsnittet *”Sickla Strand Holding AB”*.

Erbjudandet är villkorat av att RealXState förvärvar OPP från Mindhouse. RealXStates möjlighet att förvärva OPP förutsätter att aktieöverlåtelserna mellan Mindhouse och OPP:s säljare genomförs och att Mindhouse tillträder aktierna i OPP. Mindhouse har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med nuvarande ägare till OPP Förvaltnings AB avseende alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB. Mindhouse har även tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med en part som äger en minoritetspost i OP2 Service AB som är ett dotterbolag till OPP Förvaltnings AB. Mindhouse har dock ännu inte tillträtt aktierna i OPP. Mindhouse och Bolaget har undertecknat ett aktieöverlåtelseavtal avseende aktierna i OPP Förvaltnings AB på väsentligen samma villkor som aktieöverlåtelseavtalen mellan Mindhouse och säljarna av OPP. Förutom erläggande av överenskommen köpeskilling är tillträdet villkorat av att (i) Mindhouse styrelse har godkänt förvärvet av OPP, (ii) säljarna av OPP och vissa nyckelpersoner inom OPP har ingått nya anställningsavtal med OPP Förvaltnings AB inklusive en lönebonus om totalt 5 miljoner kronor, (iii) det ej föreligger något väsentligt brott mot de garantier eller säljaråtaganden som givits under aktieöverlåtelseavtalen, (iv) det inte har inträffat någon händelse som innebär eller rimligen kan antas komma att innebära en väsentlig försämring av OPP:s tillgångar, ställning, resultat

[1] Tilläggsköpeskillingen baseras på OPP:s i tillträdesbalansräkningen fastställda nettokassa och faktiska rörelsekapital per 2015-06-30 jämfört med det normaliserade rörelsekapitalet. Om nettokassa och rörelsekapital är oförändrat 2015-06-30 jämfört med 2014-12-31 kommer Tilläggsköpeskillingen fastställas till 18 miljoner kronor och OPP:s nettokassa vara 24,8 miljoner kronor vid tillträdet 2015-06-30.

eller framtidsutsikter, samt (v) Mindhouse tillträder aktierna i OPP. Aktieöverlåtelseavtalet mellan Bolaget och Mindhouse innehåller samma villkor med tillägg för att (i) Erbjudandet genomförs, samt (ii) Mindhouse har tillskjutit minoritetsposten i OP2 Service AB till OPP Förvaltnings AB genom ett ovillkorat aktieägartillskott. Fullgörandet av Erbjudandet är således villkorat av såväl Mindhouse tillträde av alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB och minoritetsposten i OP2 Service AB, som RealXStates genomförande av det avsedda förvärvet av alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB från Mindhouse. Tillträde beräknas ske senast den 10 juli 2015. Om inte tillträde kan ske senast den 10 juli 2015 måste Mindhouse betala 6 000 000 kronor till säljarna av OPP, om inget annat överenskommes mellan parterna.

För det fall att efterfrågan på Bolagets Preferensaktier är hög kommer likviden från ett eventuellt utökat erbjudande att användas till att tillvarata ytterligare investeringsmöjligheter i projektfastigheter. En projektfastighet kan t.ex. handla om nyproduktion eller konvertering av lägenheter i form av bostadsrätter och hyresrätter alternativt förädling av en kommersiell fastighet med hyresgäster. Den geografiska profilen på fastighetsförvärven är i första hand Stockholms Län och i andra hand mellersta Sverige.

Styrelsen gör bedömningen att en nyemission av Preferensaktier, vilken möjliggör förvärvet av OPP, även förbättrar den tillkommande Koncernens finansiella ställning och möjligheter att realisera attraktiva fastighetsutvecklingsprojekt. Styrelsen anser att Preferensaktier är ett för Koncernen väl lämpat finansieringsalternativ avseende stabilitet och långsiktighet.

En notering av Preferensaktierna på First North bedömer styrelsen dessutom bidra till att öka medvetenheten om RealXState och dess verksamhet samt stärka förtroendet från befintliga och potentiella kunder, leverantörer, samarbetspartners och medarbetare.

Styrelsen för RealXState är ansvarig för innehållet i detta Prospekt. Informationen om styrelseledamöterna i RealXState återfinns i avsnittet "Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer". Styrelsen för RealXState försäkrar härmed att styrelsen har vidtagit alla rimliga försiktighetsåtgärder för att säkerställa att uppgifterna i prospektet, såvitt styrelsen vet, överensstämmer med de faktiska förhållanden och att ingenting är utelämnat som skulle kunna påverka Prospektets innebörd.

Stockholm den 22 maj 2015
RealXState AB
Styrelsen

Preferensaktierna i korthet

Enligt Bolagets bolagsordning har Preferensaktierna företrädesrätt framför stamaktier till en årlig utdelning om 37 kronor per Preferensaktie från och med emissionstidpunkten till och med den 31 december 2018 och därefter 43 kronor per Preferensaktie ("**Årlig utdelning**"). Det krävs att bolagsstämma fattar beslut om utdelning samt att Bolaget har utdelningsbara medel med iakttagande av aktiebolagslagens regler för att utdelning ska kunna lämnas.

Preferensaktieutdelningen utbetalas kvartalsvis med 1/4 (25 procent) av Årlig utdelning, motsvarande 9,25 kronor, där första avstämningsdag för de Preferensaktier som omfattas av Erbjudandet beräknas vara den 15 september 2015. För det fall att Preferensaktieutdelningen skulle komma att understiga den företrädesrätt till utdelning som Preferensaktierna berättigar till före stamaktierna enligt bolagsordningen, skall den del som understiger utdelningsbeloppet ackumuleras och läggas till Innestående Belopp (enligt definition i Bolagets bolagsordning). Eventuellt Innestående Belopp skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent till dess full preferensaktieutdelning lämnas. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till Bolagets resultat. Varje Preferensaktie berättigar, precis som stamaktier av serie B, till en (1) röst.

Efter beslut av Bolagets styrelse kan Bolaget, helt eller delvis, lösa in Preferensaktierna till ett belopp om 450 kronor per Preferensaktie motsvarande 112,5 procent av den initiala teckningskursen. I varje fall med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie samt upplupen del av Preferensaktieutdelning ("**Lösenbeloppet**"). För att inlösen av Preferensaktier skall vara möjligt krävs att det i Bolaget finns fritt eget kapital till den del utbetalning av Lösenbeloppet överstiger aktiernas kvotvärde.

VILLKOR I SAMMANDRAG FÖR PREFERENSAKTIERNA I ERBJUDANDET	
Teckningskurs	400 kronor per Preferensaktie
Utdelning	37 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 9,25 kronor per Preferensaktie till och med den 31 december 2018 och därefter 43 kronor per år, med kvartalsvis utbetalning om 10,75 kronor per Preferensaktie. Preferensaktierna medför i övrigt inte någon rätt till utdelning eller del av Bolagets vinst. Preferensaktier som emitteras inom ramen för Erbjudandet berättigar till utdelning första gången på den avstämningsdag för Preferensaktieutdelning som infaller närmast efter det att Preferensaktierna införts i Bolagets aktiebok, vilket innebär att den första avstämningsdagen för Preferensaktieutdelning beräknas vara den 15 september 2015 och första dag för utbetalning av Preferensaktieutdelning beräknas infalla den 18 september 2015.
Direktavkastning	9,25 procent årlig direktavkastning till och med den 31 december 2018 och därefter 10,75 procent årlig direktavkastning baserat på en teckningskurs om 400 kronor per Preferensaktie, vilket motsvarar en genomsnittlig effektiv avkastning om 9,58 procent per år till och med den 31 december 2018 och därefter 11,19 procent per år då Preferensaktieutdelning utbetalas kvartalsvis.
Rösträtt	En (1) röst per Preferensaktie.
Utebliven utdelning	För det fall att RealXState inte lämnar Preferensaktieutdelning eller lämnar Preferensaktieutdelning som understiger den företrädesrätt till utdelning som Preferensaktierna berättigar till före stamaktierna enligt bolagsordningen skall den del som understiger utdelningsbeloppet läggas till Innestående Belopp (såsom definieras i Bolagets bolagsordning), vilket skall räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent till dess att full Preferensaktieutdelning lämnats. Ingen värdeöverföring får ske till innehavare av stamaktier innan Preferensaktieägarna har fått full Preferensaktieutdelning inklusive Innestående Belopp.

Inlösenförbehåll	Inlösen kan ske på Bolagets begäran efter styrelsebeslut till ett belopp om 450 kronor per Preferensaktie motsvarande 112,5 procent av den initiala teckningskursen. I samtliga fall med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per Preferensaktie samt upplupen del av Preferensaktieutdelning (Lösenbeloppet).
Bolagets upplösning	Vid Bolagets upplösning skall Preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur Bolagets tillgångar erhålla ett belopp per Preferensaktie motsvarande 100 procent av den initiala teckningskursen jämte (i) eventuellt Innestående Belopp och (ii) eventuell upplupen del av Preferensaktieutdelning, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier skall i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.
Särskilda majoritetskrav	Villkoren för Preferensaktierna regleras av Bolagets bolagsordning. För beslut om nyemission av preferensaktier med i något avseende bättre rätt till Bolagets resultat än Preferensaktierna krävs bolagsstämmobeslut som biträds av aktieägare med minst två tredjedelar av såväl de angivna rösterna som de aktier som är företrädda på bolagsstämman samt att ägare till minst två tredjedelar av de på bolagsstämman företrädda Preferensaktierna samtycker till beslutet.
Notering	Avsikten är att Preferensaktierna ska noteras på First North från och med omkring den 15 juli 2015.

För vidare beskrivning av de villkor som gäller för Preferensaktierna se avsnittet ”*Bolagsordning*”.

Villkor och anvisningar

Erbjudandet
Erbjudandet om teckning av Preferensaktier riktas, med avvikelse från Bolagets aktieägares företrädesrätt, till institutionella investerare och allmänheten i Sverige. Erbjudandet omfattar 125 000 Preferensaktier och är uppdelat i två delar: ett institutionellt erbjudande (det **"Institutionella erbjudandet"**) och ett erbjudande till allmänheten i Sverige ("**Erbjudandet till allmänheten**").

Fördelning av Preferensaktier mellan Erbjudandet till allmänheten och det Institutionella erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten i syfte att bidra till en regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North. Erbjudandet kan komma att utökas till att omfatta maximalt 75 000 ytterligare Preferensaktier för det fall styrelsen beslutar om detta. Styrelsen förbehåller sig även rätten att inte fullfölja Erbjudandet om inte teckning och betalning erhålls avseende lägst 125 000 Preferensaktier.

Teckningskurs
Teckningskursen i Erbjudandet är 400 kronor per Preferensaktie. Emittenten kommer inte att ålägga investerarna några ytterligare kostnader. Teckningskursen har fastställts av styrelsen i samråd med Nord Fondkommission.

Anmälan
Det institutionella erbjudandet
Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för det Institutionella erbjudandet skall omfatta lägst 25 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 5 Preferensaktier. Anmälan om teckning skall ske under perioden från och med den 25 maj 2015 till och med den 30 juni 2015 i enlighet med särskilda instruktioner därom. Sådan anmälan måste vara Nord Fondkommission AB ("**Nord Fondkommission**") tillhanda senast klockan 17.00 den 30 juni 2015.

Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga såväl anmälnings- som betalningstiden. Sådan eventuell förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget senast klockan 17.00 den 2 juli 2015 genom pressmeddelande. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på RealXStates hemsida, www.realxstate.se. Styrelsen förbehåller sig vidare rätten att förkorta anmälningstiden. Sådan eventuell förkortning kommer inte att påverka betalningstiden för anmälda Preferensaktier. Eventuell förkortning kommer att offentliggöras av Bolaget före anmälningsperiodens utgång.

Erbjudandet till allmänheten
Anmälan om teckning av Preferensaktier inom ramen för Erbjudandet till allmänheten skall omfatta lägst 25 Preferensaktier och skall tecknas i jämna poster om 5 Preferensaktier. Anmälan kan göras under perioden 25 maj 2015 till och med den 30 juni 2015 och inges till Nord Fondkommission eller Nordnet AB (publ) ("**Nordnet**").

Anmälan kan göras via de för Erbjudandet upprättade anmälningssedlarna, vilka kan erhållas från Nord Fondkommission eller RealXState. Observera att om anmälan avser fler än 300 Preferensaktier måste vidimerad kopia på giltig ID-handling bifogas anmälningssedeln.

Anmälan från allmänheten inges till Nord Fondkommission genom:
• inlämnade till Nord Fondkommissions kontor; eller
• skickas per post till Nord Fondkommission AB, Stenbocksgatan 3, 114 30 Stockholm; eller
• skickas per e-post till: backoffice@nordfk.se eller fax 08-684 305 99.

Kunder hos Nordnet som är anslutna till tjänster via internet kan anmäla sig i Erbjudandet via internetbanken.

Anmälan måste vara Nord Fondkommission tillhanda senast klockan 17.00 den 30 juni 2015. Styrelsen förbehåller sig rätten att förlänga såväl anmälnings- som betalningstiden. Eventuell sådan förlängning kommer att offentliggöras av Bolaget senast 17.00 den 30 juni 2015 genom pressmeddelande. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på RealXStates hemsida, www.realxstate.se. Anmälan är bindande. Endast en

anmälningssedel per tecknare kommer att beaktas. Om flera anmälningssedlar skickas in kommer endast den först mottagna att beaktas. Ofullständig eller felaktigt ifylld anmälningssedel kan komma att lämnas utan avseende. Inga tillägg eller ändringar får göras i den på anmälningssedeln tryckta texten. De som anmäler sig för teckning av Preferensaktier i Erbjudandet måste ha ett svenskt VP-konto eller en depå hos en svensk bank eller annan förvaltare till vilken leverans av Preferensaktier kan ske. Personer som saknar VP-konto eller depå måste öppna ett VP-konto eller en depå genom sin bank eller värdepappersinstitut innan anmälan inlämnas. Observera att detta kan ta viss tid. Anmälningssedlar och Prospektet kan erhållas från Nord Fondkommission (besöksadress: Stenbocksgatan 3, 114 30 Stockholm; telefon: 08-684 305 00) eller från www.realxstate.se.

Observera att anmälningssedeln måste vara Nord Fondkommission tillhanda senast klockan 17.00 den 30 juni 2015. Anmälan som skickas via post måste därvid sändas i god tid för att kunna vara Nord Fondkommission tillhanda till dess. Observera att en investerare som önskar anmäla sig för teckning och har en aktiedepå hos en förvaltare skall kontakta sin förvaltare för vidare instruktioner. Detta gäller även en investerare vars depå är kopplad till en kapitalförsäkring eller om depån är ett så kallat investeringssparkonto.

Tilldelning
Tilldelning av Preferensaktier inom respektive del av Erbjudandet kommer att ske på basis av efterfrågan och kommer att beslutas av styrelsen för RealXState i samråd med Nord Fondkommission, varvid målet är att uppnå en god ägarbas och en bred spridning av Preferensaktierna bland allmänheten i syfte att bidra till en regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North.

Det institutionella erbjudandet
Anmälningar från institutionella investerare som bedöms bli långsiktiga ägare i RealXState samt anmälningar från institutionella investerare som tidigt inkommit med anmälan om teckning kan särskilt komma att beaktas. Någon garanti för tilldelning till enskild institutionell investerare lämnas inte.

Erbjudandet till allmänheten
Tilldelning är inte beroende av när under anmälningstiden anmälan inges. I händelse av överteckning kan tilldelning komma att ske med lägre antal Preferensaktier än anmälan avser eller genom slumpmässigt urval. Givet att tilldelning sker, kommer detta att ske med lägst 25 Preferensaktier.

Betalda tecknade Preferensaktier
Eftersom Erbjudandet endast består av nyemitterade Preferensaktier, kommer investerare som erhållit tilldelning och erlagt betalning enligt nedan att få betalda tecknade Preferensaktier (”BTA”) bokförda på sitt VP-konto eller sin depå. De nytecknade Preferensaktierna kommer att vara bokförda som BTA till dess att samtliga Preferensaktier som emitterats inom ramen för Erbjudandet har registrerats hos Bolagsverket, varefter BTA automatiskt kommer att ombokas till Preferensaktier. Erbjudandet är villkorat av att RealXState förvärvar OPP från Mindhouse vilket i sin tur förutsätter att Mindhouse först har tillrätt aktierna i OPP, i enlighet med de aktieöverlåtelseavtal som Mindhouse har ingått med säljarna av OPP. Erbjudandet kan sålunda återkallas för det fall RealXState inte kan fullgöra förvärvet av OPP, trots en framgångsrik nyemission av Preferensaktier. I sådant fall kommer alla utförda teckningar och tilldelningar av Preferensaktier att bortses ifrån, alla BTA att annulleras och erlagd teckningsersättning att återbetalas. Återbetalning kommer i sådant fall att ske till innehavare av BTA så snart det är möjligt. Varje BTA berättigar, precis som varje Preferensaktie, till en (1) röst.

Besked om tilldelning och betalning
Det institutionella erbjudandet
Institutionella investerare beräknas erhålla besked om tilldelning omkring den 2 juli 2015 varefter avräkningsnota utsänds. Tilldelade Preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktion på avräkningsnotan, dock senast den 7 juli 2015.

Erbjudandet till allmänheten
Tilldelning förväntas ske omkring den 2 juli 2015. Så snart som möjligt därefter utsänds avräkningsnotor till dem som erhållit tilldelning inom ramen för Erbjudandet. De som inte tilldelats Preferensaktier får inget meddelande.

Besked om tilldelning beräknas även kunna lämnas av Nord Fondkommission från och med klockan 12.00 den 2 juli 2015 på telefonnummer 08-684 305 00. För att få besked om tilldelning måste namn,

och person- eller organisationsnummer anges. Tecknade och tilldelade nya Preferensaktier skall betalas kontant enligt instruktioner på avräkningsnotan, dock senast den 7 juli 2015. De som anmält sig via internetbanken hos Nordnet erhåller besked om tilldelning genom upprättande av nota på angivet konto, vilket beräknas ske den 2 juli 2015.

För den som är depåkund hos Nordnet, och gör sin anmälan via Nordnet, kommer likvid för tilldelade Preferensaktier dras från angivet konto senast på likviddagen den 7 juli 2015. Observera att likvida medel för betalning av tilldelade Preferensaktier skall finnas på depån från sista anmälningsdag den 30 juni 2015 till och med likviddagen den 7 juli 2015.

Bristande och felaktig betalning samt återbetalning
Om full betalning inte erläggs i tid kan Preferensaktierna komma att tilldelas annan eller säljas. Skulle försäljningspriset vid sådan överlåtelse vara lägre än teckningskursen kan mellanskillnaden komma att utkrävas av den som först erhöll tilldelning av de tecknade Preferensaktierna. Felaktigt inbetalt belopp kommer att återbetalas till inbetalaren efter den 7 juli 2015. För det fall Nyemissionen återkallas på grund av att villkoren för Erbjudandet inte uppfylls kommer alla utförda teckningar och tilldelningar av Preferensaktier att bortses ifrån, alla BTA att annulleras och erlagd teckningsersättning att återbetalas. Återbetalning kommer i sådant fall att ske till innehavare av BTA så snart det är möjligt.

Erhållande av Preferensaktier
Sedan betalning för tilldelade Preferensaktier erlagts och registrerats hos Nord Fondkommission levereras BTA genom bokföring till tecknarens VP-konto eller depå hos bank eller annan förvaltare. Som bekräftelse på bokföringen utsänds en VP-avi från Euroclear som visar att BTA finns tillgängliga på tecknarens VP-konto eller i förekommande fall i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Preferensaktierna är registrerade som BTA intill dess att emissionen registrerats hos Bolagsverket. Sådan registrering beräknas ske omkring den 9 juli 2015. BTA kommer därefter automatiskt att omvandlas till Preferensaktier. Detta beräknas ske omkring den 14 juli 2015. VP-avi avseende sådan omvandling kommer inte att utsändas från Euroclear. BTA kommer inte att noteras eller vara föremål för organiserad handel på First North eller någon annan marknadsplats.

Rätt till utdelning på Preferensaktier
Preferensaktierna medför rätt till utdelning från och med den avstämningsdag för utdelning på Preferensaktierna som infaller närmast efter det att Preferensaktierna införts i RealXStates aktiebok, vilket innebär att den första avstämningsdagen för Preferensaktieutdelning beräknas vara den 15 september 2015 och första dag för utbetalning av Preferensaktieutdelning beräknas infalla den 18 september 2015. Utdelningen ombesörjs av Euroclear eller för förvaltarregistrerade innehav i enlighet med respektive förvaltares rutiner. Rätt till utdelning tillfaller de som på den fastställda avstämningsdagen var registrerade som ägare i den av Euroclear förda aktieboken. Beträffande avdrag för svensk preliminärskatt, se avsnittet ”*Vissa skattefrågor i Sverige*”. För ytterligare information, se avsnitten ”*Preferensaktierna i korthet*” samt ”*Bolagsordning*”.

Villkor för Erbjudandets fullföljande
Styrelsen förbehåller sig rätten att återkalla Erbjudandet om styrelsen i samråd med Nord Fondkommission bedömer att förutsättningar för en ändamålsenlig, regelbunden och likvid handel med Preferensaktien på First North inte kan uppnås, för det fall händelser inträffar som har så väsentligt negativ inverkan på Bolaget att det är olämpligt att genomföra Erbjudandet eller för det fall andra omständigheter omöjliggör Erbjudandet, såsom är beskrivet i avsnittet "*Villkor för Erbjudandets fullgörande*". Styrelsen förbehåller sig vidare rätten att inte fullfölja Erbjudandet om inte teckning och betalning erhålls avseende lägst 125 000 Preferensaktier.

Offentliggörande av utfallet av Erbjudandet
Utfallet av Erbjudandet beräknas offentliggöras genom pressmeddelande omkring den 2 juli 2015. Samtliga pressmeddelanden med anledning av Erbjudandet kommer att finnas tillgängliga på RealXStates hemsida, www.realxstate.se.

Handel med Preferensaktierna
De nyemitterade Preferensaktierna beräknas bli föremål för handel på First North från omkring den 15 juli 2015.

Prospekt och anmälningssedlar

Prospektet kan erhållas från RealXState och Nord Fondkommission. Prospektet kan också laddas ner i elektroniskt format via internet från Finansinspektionens, (www.fi.se), RealXStates (www.realxstate.se) och Nord Fondkommissions (www.nordfk.se) respektive hemsidor. Anmälningssedlar kan erhållas från RealXState eller Nord Fondkommission.

Frågor
Frågor med anledning av Erbjudandet besvaras av Nord Fondkommission på telefonnummer 08-684 305 00.

Övrig information
Nord Fondkommission är så kallat emissionsinstitut, det vill säga utför vissa administrativa tjänster kring emissionen med anledning av Erbjudandet. Detta innebär inte i sig att den som deltar i Erbjudandet betraktas som kund hos Nord Fondkommission. Vid teckning i emissionen betraktas deltagaren endast som kund om Nord Fondkommission har lämnat råd till tecknaren eller annars har kontaktat deltagaren individuellt angående Erbjudandet.

Att tecknaren inte betraktas som kund medför att reglerna om skydd för investerare i lagen om värdepappersmarknaden inte tillämpas på teckningen. Detta innebär bland annat att varken så kallad kundkategorisering eller så kallad passandebedömning kommer att ske beträffande teckningen. Deltagaren ansvarar därmed själv för att denne har tillräckliga erfarenheter och kunskaper för att förstå de risker som är förenade med placeringen.

Information om behandling av personuppgifter
Personuppgifter som lämnas i samband med anmälan om teckning av Preferensaktier eller som i övrigt registreras i samband därmed, behandlas av Nord Fondkommission för administration av Erbjudandet. Behandling av personuppgifter kan också ske hos andra företag som Nord Fondkommission samarbetar med. Information om vilka personuppgifter som behandlas av Nord Fondkommission, eller begäran av rättelse av personuppgifter, kan begäras skriftligen hos Nord Fondkommission, Personuppgiftsombud, Stenbocksgatan 3, 114 30 Stockholm. Adressinformation kan komma att inhämtas av Nord Fondkommission genom automatisk datakörning hos Euroclear.

VD har ordet

Jag har under 8 år ägt och varit verksam i Koncernens ägarbolag Mindhouse AB. Sedan starten av Mindhouse 2007 har jag skaffat ett stort nätverk av investerare och partners. Idén var att skapa kassaflöde genom projektavslut och på drygt två år byggde vi upp en projektportfölj från ingenting till att omfatta 328 bostadsrätter. Min plan nu är att genomföra samma utveckling med RealXState, fast utifrån en betydligt starkare plattform med kassaflöde från byggverksamheten och med duktiga medarbetare samt en kompetent ledning och styrelse.

Det var när fem av åtta projekt fastnade samtidigt i myndighetsprocesser under två års tid som vi med tiden lärde oss att det är väldigt svårt att styra tidsåtgången i ett projekt. För den långsiktiga överlevnaden måste det därför finnas en underbyggande verksamhet som löpande genererar kassaflöde och det är där OPP kommer in.

Istället för att notera Mindhouse direkt har jag valt att skapa ett nytt bolag, RealXState, som blir en mycket väl förberedd verksamhet och med en kombination av olika kompetenser av människor som är med från start och kan ta nödvändiga beslut. Mindhouse byggdes upp med två tomma fickor medan RealXState byggs upp med en stark organisation och en kassa redo för förvärv av nya projekt. Mindhouse fastighetsutvecklingsverksamhet i sin helhet flyttas nu till RealXState.

Läget nu på fastighetsmarknaden är gynnsamt med stark efterfrågan på bostäder, historiskt låga räntor och många som söker investeringsobjekt. Genom att kombinera byggverksamhet med fastighetsutveckling skapas en grund för att framgångsrikt driva utvecklingsprojekt inom Storstockholmsområdet och Mellansverige med goda möjligheter till expansion finansierad med eget kapital och extern finansiering.

RealXState kommer med förvärvet av byggbolaget OPP ha fokus på tre huvudområden:

1. Förvärv av fastigheter: Förvärv av både kommersiella- och bostadsfastigheter, med starka kassaflöden och med läge inom tillväxtorter, i första hand Mälardalen, men även andra orter kan förekomma under gynnsamma förhållanden och med starka hyresgäster. Starka kassaflöden ger bolaget en långsiktighet och bra intjäningsförmåga samt ökar tillväxtkapaciteten.
2. Fastighetsutveckling: Förvärv av icke-exploaterade tomter och fastigheter med bra läge och potential för att utveckla, förvalta och sälja. Ren ombildning av fastigheter till Bostadsrättsföreningar kan också förekomma.
3. Byggnation: Med förvärvet av OPP kompletteras verksamheten med möjligheten och kompetensen att renovera, bygga om och vidareutveckla bl.a. de förvärv som RealXState kommer att genomföra. OPP kommer att genomföra även sina egna affärer på löpande kontrakt. Vår ambition är att tillföra bolaget resurser och kompetenser för större och längre projekt.

Min huvuduppgift som VD kommer främst att vara att leda och utveckla koncernen genom att fortsätta hitta och genomföra nya fastighetsförvärv och även fastigheter med utvecklingspotential. Därutöver ska vi tillsammans med den befintliga ledningen i OPP fortsätta utveckla bolaget med kompetens och resurser.

Jag upplever nu att vi har en väl sammansatt styrelse med en bred och lång erfarenhet av fastighetsutveckling, fastighetsinvesteringar, finansiering, byggnation och juridik. Jag ser fram emot att driva och utveckla bolaget mot våra högt uppsatta mål för att generera värde för såväl investerare som kunder.

Välkommen som investerare i RealXState AB

Anders Lidén

Marknadsöversikt

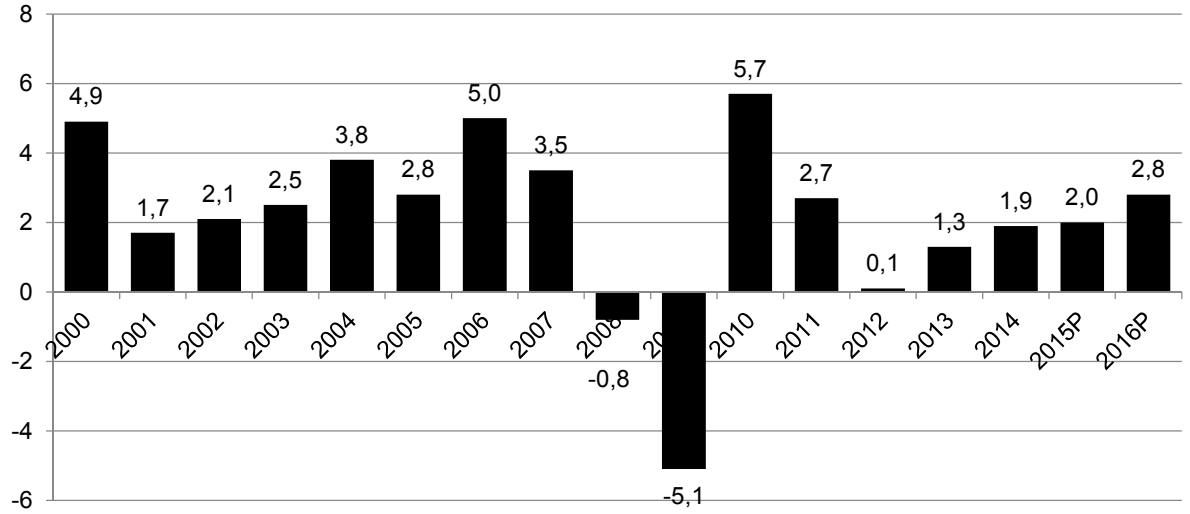
Fastighetsmarknadens utveckling
Låga räntor, starka hushållsekonomier och ett begränsat utbud av fastigheter har ökat värderingen av fastigheter i Sverige under lång tid. Detta är särskilt tydligt i de tre största städerna, och framför allt i Stockholmsområdet som är Sveriges tillväxtmotor. Värderingarna av fastighetsbolag noterade på den svenska aktiemarknaden har under lång tid stigit och nått rekordnivåer under inledningen av 2015. Besluten av den svenska Riksbanken att sänka reporäntan under noll procent i februari och sedan ytterligare i mars var historiska åtgärder och tillsammans med det mycket gynnsamma finansieringsklimatet som råder bedöms det leda till en fortsatt välmående marknadsmiljö för fastighetsbolag.[2]

Stockholmsområdet – Sveriges tillväxtmotor
Storstockholmsområdet har cirka 2,2 miljoner invånare vilket motsvarar närmare 23 procent av den totala befolkningen i Sverige.[3] Dessutom har Storstockholm en positiv nettomigration som de senaste åren uppgått till cirka 20 000 personer per år. Den höga tillväxten gör Stockholm till en av de fem snabbast växande regionerna i Europa.[4]

De viktigaste drivkrafterna för marknaden för fastighetsutveckling bedöms vara BNP-utveckling samt utvecklingen för inflation, arbetslöshet och befolkningstillväxt, men även ränteläget har påverkan.

BNP-utveckling
Fastighetsmarknaden i Sverige är starkt beroende av det makroekonomiska klimatet. Faktorer som räntor, lönenivåer, arbetslöshetsnivåer och BNP-tillväxten påverkar bygg- och utvecklingsmarknaden i hög utsträckning. BNP-tillväxten i Sverige är en av de viktigaste faktorerna och Sverige har haft en relativt stabil tillväxt de senaste åren, trots den globala finanskrisen under 2008-2010.

Graf – BNP-utveckling i Sverige, år 2000-2016P



Källa: Konjunkturinstitutet, dec 2014.

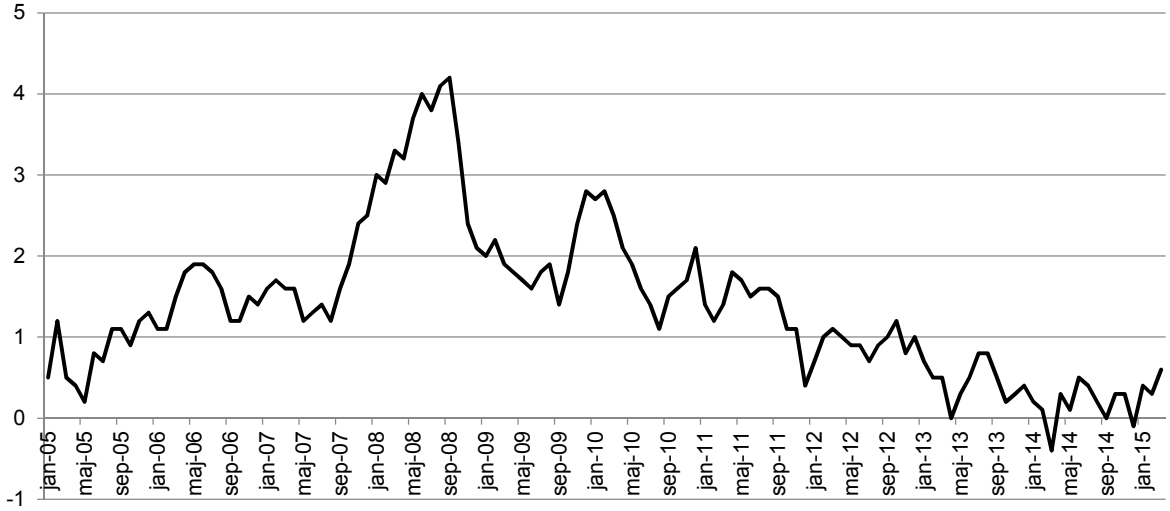
Stockholm har under de senaste åren upplevt en högre ekonomisk tillväxt än övriga Sverige. Detta är ett resultat av en ökande befolkning och en minskande arbetslöshet. Stockholm utgör en tredjedel av den svenska ekonomin och fungerar som en tillväxtmotor för hela landet[5]. Stockholms betydelse för Sverige förväntas stiga i framtiden, eftersom befolkningen i Stockholms förutspås öka i högre takt än i

[2] Newsec Property Outlook, mars 2015
[3] Statistiska Centralbyrån
[4] Stockholm Stad
[5] Stockholms Handelskammare - Tillväxt Stockholm: Det finansiella ekosystemet som tillväxtmotor, nov 2014

övriga Sverige. Den nuvarande tillväxten i Stockholm, med avseende på både BNP-tillväxt och sysselsättningsgrad, förväntas ha en positiv effekt på fastighetsmarknaden i regionen.

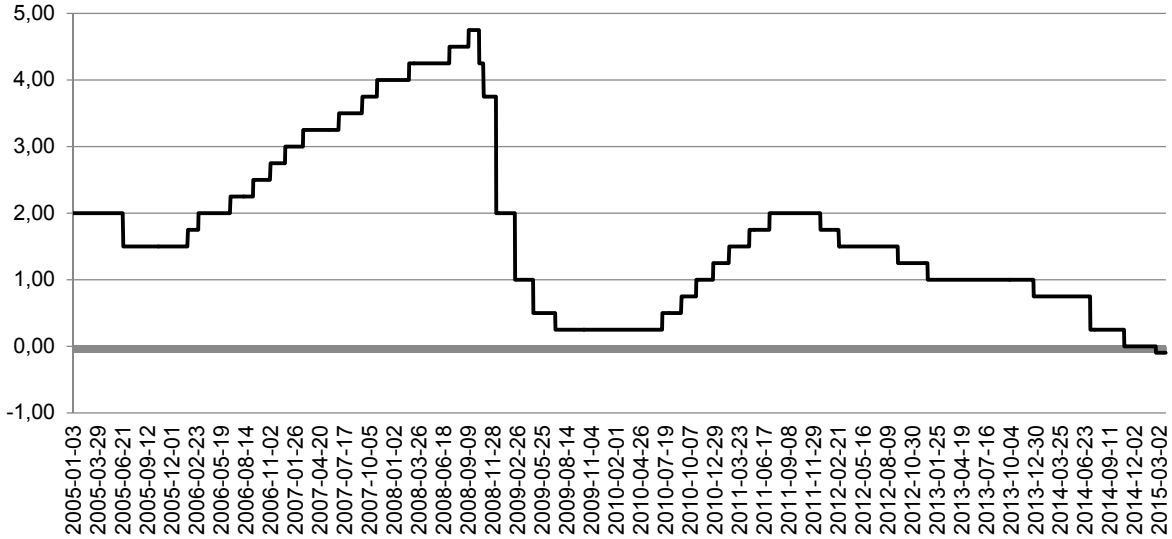
Inflationsutveckling
Sverige har haft sjunkande inflation under de senaste åren, och trots ansträngningar från Sveriges Riksbank för att vända den nedåtgående trenden genom flera sänkningar av reporäntan har inflationen fortsatt att minska. Den 18 mars 2015 sänktes reporäntan till -0,25 procent. Den negativa räntan förväntas ha en positiv effekt på den svenska fastighetsmarknaden, bland annat eftersom bolånepriser påverkas av räntenivån. I mars 2015 var inflationen 0,6 procent.[6]

Graf – Inflation (HKPI) 2005-2015



Källa: Statistiska centralbyrån och Konjunkturinstitutet december 2014.

Graf – Reporäntan 2005-2015



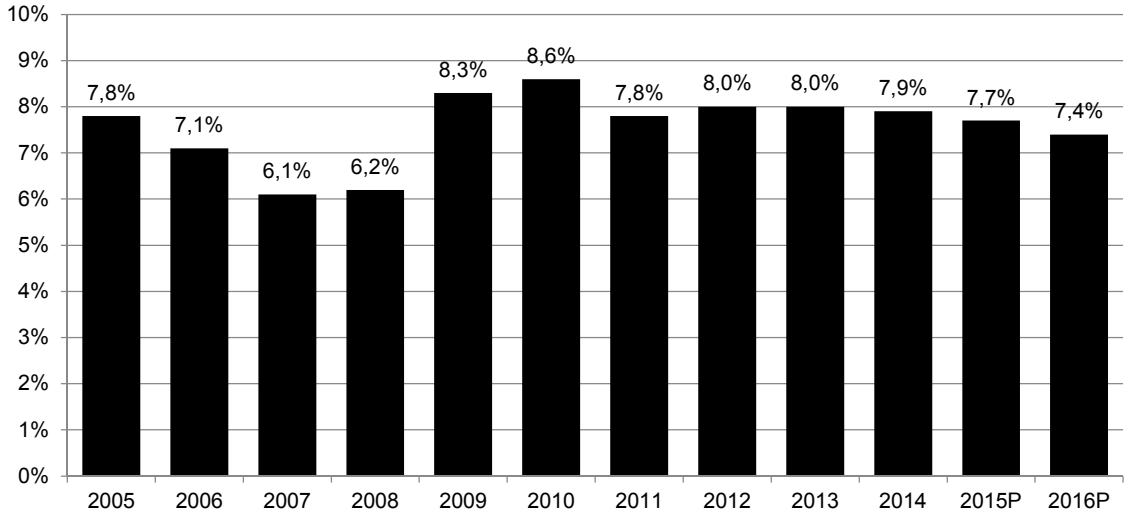
Källa: Riksbanken mars 2015

Arbetslöshetutveckling

[6] Riksbanken

Arbetslösheten i Sverige ökade under 2008-2010 som en följd av den globala finanskrisen 2008 och nådde 10-årshögsta på 8,6 procent under 2010. Sedan dess har siffran minskat och har pendlat mellan 7,8 procent och 8,0 procent sedan 2011. Under 2014 var arbetslöshetssiffran 7,9 procent.

Graf - Arbetslöshet i Sverige 2005-2016P



Källa: Statistiska centralbyrån, Arbetsförmedlingen och Konjunkturinstitutet, december 2014.

Befolkningstillväxt
Under de senaste åren har det varit stor brist på lägenheter i Stockholms län. Sedan år 2000 har invånarantalet i Stockholms län ökat med cirka 25 000 per år. Den största befolkningsökningen har skett under den senaste femårsperioden då den genomsnittliga årliga ökningen överstigit 35 000 invånare samtidigt som antalet byggda bostäder varit väsentligt mindre.[7]

Fram till 2023 beräknas folkmängden i Stockholms län öka till över 2,5 miljoner invånare vilket innebär en ökning med 17 procent, eller en genomsnittlig årlig ökning på drygt 37 000 personer. Fram till år 2045 förväntas folkmängden öka ytterligare och uppgå till drygt 3,0 miljoner invånare. Tillväxten förväntas vara snabbast de närmsta åren och från 2016 väntas folkökningen successivt avta till mitten av 2030-talet, och därefter ligga på en årlig ökningstakt på drygt 20 000 personer.[8]

Under åren 2009-2012 byggdes det i Stockholms län exempelvis bara cirka 32 000 bostäder samtidigt som folkmängden ökade med 146 000 personer.[9] Det senaste året fram till september 2014 påbörjades byggnation av cirka 14 500 bostäder i Storstockholm enligt Boverkets bedömning. Av dessa var cirka 13 600 nybyggnad och 900 nettotillskott genom ombyggnad. Trots att bostadsbyggandet därmed ligger på en historiskt hög är den otillräcklig i förhållande till befolkningstillväxten. Knappt 65 procent av de påbörjade bostäderna fanns i övriga Storstockholm, det vill säga utanför Stockholms stad.[10]

Prisutvecklingen på bostadsmarknaden
Prisutvecklingen på marknaden för bostadslägenheter drivs främst av tillgång och efterfrågan på lägenheter. Under de senaste åren har efterfrågan ökat markant i Stockholm, vilket resulterade i en kraftig ökning av priserna. Bostadsrättspriserna i Storstockholm hade i mars 2015 ökat med 11 procent jämfört med ett år tidigare samtidigt som villapriserna ökat med 13 procent under samma period. I februari 2015 var genomsnittspriset 47 532 kronor per kvadratmeter för bostadsrätter och 4,6 miljoner kronor för en genomsnittsvilla i Storstockholmsområdet.[11]

[7] Statistiska Centralbyrån
[8] Stockholms län - Befolkningsprognos 2014-2023/45
[9] Stockholms Handelskammare Analys 2014-1
[10] Boverkets indikatorer – november 2014
[11] Svensk Mäklarstatistik (www.mäklarstatistik.se) 2015-03-13

Transaktionsmarknaden
I Sverige var marknadsaktiviteten hög hela 2014, vilket resulterade i en transaktionsvolym i fastighetssektorn som närmade sig tidigare rekordår och representerade en ökning med mer än 60 procent jämfört med 2013. Med en reporänta som nu är på en historiskt låg nivå innebär fastighetsinvesteringar ett attraktivt alternativ till andra investeringar. Detta bedöms leda till fortsatt höga transaktionsvolymer och marknadsbedömare såsom Newsec förutspår ett nytt rekordår för den svenska transaktionsmarknaden under 2015.[12]

Byggmarknaden
Byggandet av bostadsfastigheter är en viktig del av fastighetsmarknaden i Sverige. Byggmarknaden upplevde en tydlig nedgång när det gäller volymen av projekt i slutet av 2010, såväl i Stockholm som i resten av landet, på grund av den globala finansiella krisen som ägde rum i slutet av 2000-talet. Antalet byggprojekt i Stockholms län har dock ökat stadigt sedan 2010.[13]

Kontraktsbyggmarknaden
Det är vanligt att fastighetsbolag är verksamma både på konverteringsmarknaden såväl som på kontraktsbyggmarknaden. RealXState kommer som en följd av Erbjudandets fullgörande (förbehållet uppfyllandet av villkoren anknutna därtill) att sedermera bli närvarande i kontraktsbyggmarknaden. Många av Bolagets konkurrenter på konverteringsmarknaden är också aktiva inom kontraktsmarknaden. OPP:s största konkurrenter är BTH Bygg, Kilenkrysset, Byggmästargruppen, LIHAB, Metrolit Byggnads AB, SSM Bygg & Fastighets AB och Zengun.

Konverteringsmarknaden
Omvandling av fastigheter är en viktig del av den svenska fastighetsmarknaden. Fastighetskonvertering bygger på tanken att det är möjligt att öka värdet på en viss fastighet genom att uppgradera densamma i enlighet med en viss uppsättning preferenser, antingen bestämda av ägaren av fastigheten eller av hyresgästen. Konverteringsmarknaden drivs av att det faktum att både stadsbilden, och vilken typ av boenden och lokaler som efterfrågas ständigt förändrats. Storstockholm anses vara en mycket attraktiv marknad för fastighetskonvertering. Området innehåller ett stort antal attraktiva och konverteringsvänliga anläggningar, och antalet ombyggnadsprojekt i Stockholm är därför konstant hög.

Konverteringsmarknaden för fastigheter är för närvarande mycket konkurrensutsatt i Stockholmsområdet. Antalet konkurrenter inom konverteringsmarknaden är hög och marknaden är relativt begränsad vilket skapar ett intensivt konkurrensläge. Flera av de företag som finns i konverteringsmarknaden söker aktivt efter investeringar.

Marknaden för konvertering brukar delas in i två segment; investeringar under och över 100 miljoner kronor före konvertering. Den största konkurrensen finns i segmentet under 100 miljoner kronor. Antalet konkurrenter inom segmentet över 100 miljoner kronor är mycket lägre.

RealXStates största konkurrenter på konverteringsmarknaden är Besqab, ALM Equity, Trosse, Aros Bostad, Estancia och SSM Bygg & Fastighets AB. Med undantag för ALM Equity är dessa företag verksamma i det lägre segmentet av konverteringsmarknaden. De största företag som är verksamma i konverteringsmarknaden utöver de ovan nämnda ALM Equity är Carlyle Group och Lean Equity. Dessa företag anses inte som primära konkurrenter till RealXState eftersom de enbart fokuserar på större projekt.

[12] Newsec Property Outlook, mars 2015
[13] Boverkets indikatorer – november 2014

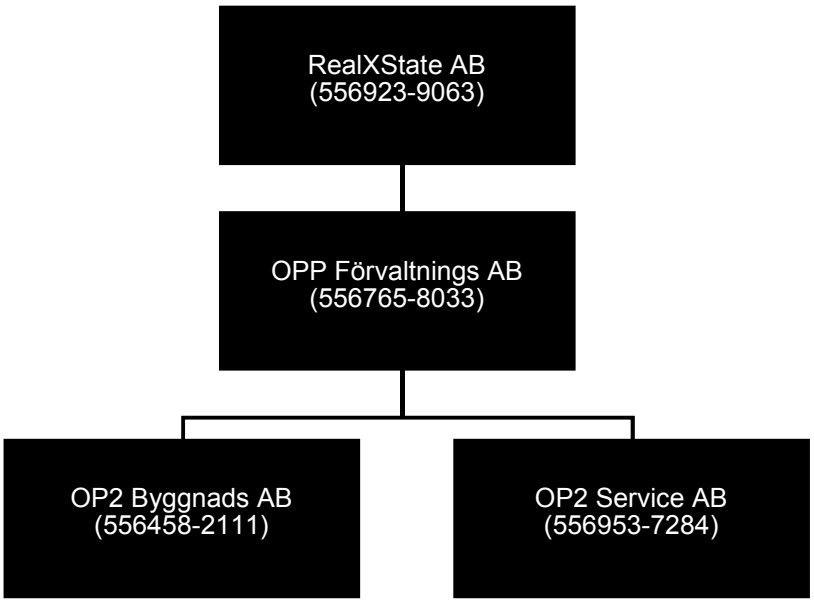
Verksamhetsbeskrivning

Koncernen

Följande är en beskrivning av Koncernen efter att RealXState genomfört förvärvet av OPP. Namnet på Koncernen kommer att vara RealXState och moderbolaget i Koncernen kommer att vara RealXState AB, med säte i Tällberg med verksamhet inom byggnation, fastighetsförädling och fastighetsförvaltning.

Koncernstruktur

Nedan visas koncernstrukturen efter det genomförda förvärvet:



Moderbolaget RealXState AB i korthet
RealXState AB bildades i februari 2013. Bolaget är ett helägt dotterbolag till Mindhouse AB. Sedan bildandet har ingen verksamhet bedrivits i bolaget frånsett att det under en kortare period av 2013 ägde fastigheten Stockholm Linjebussen 6. RealXState sålde efter en kort tid av ägande vidare fastigheten till en ekonomisk förening som kontrollerades av Mindhouse, varpå Mindhouse i ett senare skede försålde den ekonomiska föreningen till en extern part. Den fastighet som i det inledande skedet ägdes av RealXState har nu rivits och ett nytt byggnationsprojekt har påbörjats av den externa parten på samma tomt.

Under våren 2015 har en styrelse och ledning med lång och gedigen erfarenhet tillsatts samt personal rekryterats för att driva Bolaget och genomföra Koncernens affärsplan. Bolaget har en styrelse som består av fyra ledamöter, en ledning som består av tre personer och en person som är anställd inom ekonomi och administration. Genom förvärvet av OPP kommer Koncernen tillföras ytterligare cirka 60 anställda.

OPP i korthet
OPP är en byggkoncern verksam inom Storstockholm som bedrivit sin verksamhet sedan 2005. OPP är främst involverat i nybyggnation samt renovering och tillbyggnad av kontor, industri, offentlig miljö och privata bostäder. För en utförligare beskrivning av OPP se avsnittet ”*OPP Förvaltnings AB*”.

Historik

Bolagets grundare är Anders Lidén som under åtta år har ägt och varit verksam i Koncernens ägarbolag Mindhouse AB. Mindhouse kom snabbt efter starten 2007 in i nya projekt och etablerade flera nätverk av investerare och partners. Idén var att skapa kassaflöde genom projektavslut. På drygt två år byggde Anders Lidén upp en projektportfölj från ingenting till att omfatta 328 bostadsrätter. Anders plan är att genomföra samma utveckling med RealXState, fast utifrån en betydligt starkare plattform med kassaflöde från byggverksamheten och med duktiga medarbetare samt en kompetent ledning och styrelse.

Anders Lidén har nu valt att skapa ett nytt bolag, RealXState AB, med en sammansättning av kompetenta personer med kompetens inom de olika områden som utgör den strategiska kombinationen av verksamheter som utgör Bolaget. Mindhouse nya roll blir att förvalta dotterbolag och intressebolag med liknande verksamheter som kompletterar varandra. Mindhouse fastighetsutvecklingsverksamhet flyttas till RealXState i sin helhet med undantag från pågående projekt som behöver avslutas i Mindhouse eftersom de befinner sig i avslutande process och inte lämpar sig att flyttas.

Affärsmodell
Koncernen har en samlad kunskap från både bygg- och fastighetsutvecklingsbranschen. Koncernens affärsmodell är att dels köpa och förädla kommersiella fastigheter i Stockholm och Mellansverige, och dels utveckla bostadsfastigheter i Storstockholmsområdet för att sälja dessa inom 3 år efter färdigställandet.

Bolagets verksamhet består av tre delar:

- Fastighetsförädling.
- Fastighetsförvaltning.
- Byggverksamhet.

Genom att kombinera byggverksamhet med fastighetsutveckling skapas en grund för att framgångsrikt driva utvecklingsprojekt inom Storstockholmsområdet och Mellansverige med goda möjligheter till expansion finansierad med eget kapital och extern finansiering.

Initialt kommer Bolaget att fokusera på att förvärva fastigheter i Stockholm och Mellansverige med goda kassaflöden och utvecklingspotential. I första hand kommer Bolaget att fokusera på handels- och kontorsfastigheter i bra bostadslägen med stabila hyresintäkter där möjligheten att initiera en detaljplaneprocess för byggande av bostäder finns tydligt uttalad av kommunen. Bolaget kan även förvärva handels- och bostadsfastigheter med kassaflöden i syfte att effektivisera ytorna och på så sätt öka hyresintäkterna per kvadratmeter. Detta är något som har synergier med den hyresgästanpassningsverksamhet som bedrivs av OPP.

Utöver förvärv av fastigheter med kassaflöden söker Bolaget mark för bostadsbyggande genom anvisning i kommuner i främst Stockholms Län. Bolaget har nyligen inlett en process tillsammans med Nacka kommun för en möjlig direktanvisning av blivande vård- och bostadsmark i Nacka kommun. Vid en eventuell markanvisning krävs att Bolaget finansierar en detaljplanprocess där man tillträder de anvisade byggrätterna vid lagakraftvunnen detaljplan.

Bolaget kommer också i egen regi att utveckla och genomföra ombyggnationer och konverteringar av fastigheter till bostadsrättsföreningar och därefter sälja lägenheterna vid färdigställandet. Att detta görs i egen regi leder till ett antal positiva effekter såsom minskad tidsåtgång för överlämnandet till den nya styrelsen, minskad risk för tvister samt skapar en effektivare produktion med lägre inköpskostnader. I Bolagets affärsmodell ligger också att förvärva fastigheter för att äga och förvalta.

Bolagets verksamhetsområden

Fastighetsförädling

Nybyggnation Bostäder
Bolaget kan inom ramen för sin strategi komma att förvärva markprojekt för nyproduktion och tillsätter då egna projektledare för framtagande av bygglov. Bolaget anlitar därefter mäklare eller säljare som hjälper till med demografi och bistår i framtagande av planlösning. Byggexpertis från Koncernens nya byggverksamhet bistår med synpunkter på byggprojektet och för att tillgodose de krav som plan- och bygglagen ställer. Efter beviljat bygglov upphandlas sedan underentreprenad för projektet samtidigt som finansieringen tas fram för bostadsrättsföreningen. Därefter inleds försäljningsarbetet. Tidsåtgången för ett nyproducerat bostadsprojekt med lagakraftvunnen detaljplan ligger i regel på 18-24 månader beroende på storlek, men kan ta upp till 36 månader.

När Bolaget utvärderar nya potentiella projekt görs en kalkyl som måste visa att fastställda lönsamhetskrav uppnås. I ett tidigt skede räknar Bolaget schablonmässigt på produktionskostnaden och använder en försiktig uppskattning om försäljningspris. Köparen av utvecklingsprojekt är vid bostadsrättsprojekt normalt privatpersoner, medan de vid produktion av hyresrättsbostäder normalt är fastighetsbolag, alternativt en pensionsstiftelse eller en annan stor institutionell fastighetsägare.

Konvertering till bostadsrättsföreningar
Genom förvärv av bostadshyresfastigheter vars lägenheter är vakanta till minst två tredjedelar kan Bolaget genomföra konvertering från hyresrätter till bostadsrätter. Bolaget söker även kontorsfastigheter i bra bostadslägen för att kunna bygga om till bostadsrättslägenheter om det finns gynnsamma förutsättningar. Ett konverteringsprojekt genomförs på i princip samma sätt som ett förvärv av markprojekt. I de fall lägenheterna säljs efter färdigställande och är klara för inflyttning blir däremot mäklaren, eventuellt tillsammans med en referensgrupp, mer inflytelserik och betydelsefull under hela processen.

Tillgången på bostadsfastigheter i Stockholm där minst två tredjedelar av hyresgästerna har korta hyresavtal utan besittningsrätt är mycket begränsad och efterfrågan är väldigt hög. Bolaget känner dock till ett antal sådana fastigheter där ombildning från hyresrätt till bostadsrättsförening snart kan bli aktuell.

Fastighetsförvaltning
I Bolagets affärsmodell ingår även att förvalta fastigheter som Bolaget kommer att äga. I nuläget ägs inga fastigheter av Bolaget, men bolaget har en option på att förvärva Sickla Strand Holding AB som äger 45 procent av bostadsrättsandelarna i Brf Sickla Strand No 1719 och som i sin tur äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:2. Fastigheten som har projektnamnet Qvarn Residence kommer vid färdigställandet bli ett så kallat longstay-hotell och är i dagsläget upplåtet med bostadsrätt. För ytterligare information om framtida projekt se avsnittet *”Framtida projekt”.*

De fastigheter som Bolaget avser att förvärva initialt är i första hand kommersiella fastigheter med bra kassaflöden och viss utvecklingspotential.

Byggverksamhet
Bolagets byggverksamhet kommer att utgöras av OPP som avses att förvärvas i samband med Erbjudandets fullgörande. OPP är främst involverat i nybyggnation samt renovering och tillbyggnad av kontor, industri, offentlig miljö och privata bostäder. För en utförligare beskrivning av Bolagets byggverksamhet se avsnittet ”*OPP Förvaltnings AB”.*

OPP kommer även fortsättningsvis att arbeta med externa byggprojekt med de stora fastighetsförvaltarna i Storstockholmsområdet som huvudsakliga kunder. Vidare kommer Bolaget att utöka sitt erbjudande genom att expandera verksamheten till att omfatta större projekt, som oftast handlas upp på fastprisbasis. Målsättningen är dock att så långt det är möjligt fortsätta fakturera på löpande räkning även i större projekt.

Fördelar med att integrera fastighetsutveckling och byggverksamhet
Kombinationen av fastighetsförvaltning, byggrörelse och fastighetsutveckling antas innebära stora fördelar både för den finansiella stabiliteten i Koncernen, men även för dess möjligheter till expansion.

Fastighetsförvaltning och byggrörelse är tänkt att generera ett stabilt kassaflöde till verksamheten och användas till nya fastighetsutvecklingsprojekt.

Genom att dessutom utöka verksamheten inom fastighetsutveckling genom erfaren byggexpertis kan Bolaget handla upp fler entreprenörer på underentreprenad istället för på totalentreprenad. Bolaget kan därmed undvika prispåslag från totalentreprenörer och på så vis sänka produktionskostnaderna. Som en följd av att OPP integreras i Koncernen kommer byggverksamheten erhålla uppdrag genom Bolagets framtida fastighetsutvecklingsprojekt.

Organisation
Bolaget har en kompetent och erfaren ledning. Bolagets grundare, styrelseledamot och VD Anders Lidén, är en entreprenör med gedigen erfarenhet från utveckling av bostadsfastigheter.

Bolagets styrelseordförande Björn Andersson är senior partner och delägare i Neuman & Nydahl HB och har tidigare en bakgrund som VD i byggbolaget Oden Anläggningsentreprenad AB, CFO i NCC AB, CFO i AB Svenska Shell och tidigare i olika ledande positioner inom Shell i Sverige och utomlands.

Bolagets styrelseledamot Stefan Silfver har lång erfarenhet från fastighetsutveckling. Stefan Silfver var tidigare bland annat VD för Skandrenting AB, den svenska marknadsledaren inom s.k. renting med ett fastighetsbestånd värderat till cirka 5 miljarder kronor.

Bolagets styrelseledamot Peter Törngren är grundare och delägare i Advokatfirman Törngren Magnell KB och har en tidigare bakgrund som advokat hos Advokatfirman Vinge KB.

Bolagets CFO Sofia Åman har en bakgrund som controller hos ICA Sverige AB och har dessförinnan arbetat som revisor hos KPMG.

Bolagets chef för byggverksamheten Peter Ny är grundare av Bolagets byggverksamhet och tidigare ägare av OPP Förvaltnings AB. Peter Ny, som ursprungligen är hantverkare, har studerat till byggnadsingenjör på Stockholms Tekniska Institut och har arbetat hos Skanska som platschef under sex år och därefter som installationssamordnare.

För en utförligare beskrivning av styrelse och ledning se avsnittet *”Styrelse, ledande befattningshavare och revisorer*”.

Mål
Bolagets styrelse har för verksamheten fastslagit ett antal mål som presenteras nedan.

Övergripande mål
- Bolaget ska generera en konkurrenskraftig riskjusterad avkastning till sina aktieägare.

Operativa mål
- Bolaget ska jämfört med sina konkurrenter vara mer oberoende i fastighetsutvecklingsfasen, genom att inom samma koncern kunna bedriva såväl byggnation som fastighetsförvaltning med ett samlat fokus.
- Bolaget ska successivt växa genom att återinvestera vinst från genomförda projekt in i större projekt.
- Bolaget ska aktivt arbeta för markanvisningar för att inneha ett för Bolaget tillfredsställande antal bostadsbyggrätter i attraktiva bostadsrättsmarknader. Byggrätterna kan vara uppdelade i första hand bostadsrätter och i andra hand hyresrätter och vårdboende.

Finansiella mål i Koncernen
- Rörelseresultatet exklusive resultat från fastighetsutveckling och fastighetsförsäljningar ska uppgå till minst 20 miljoner kronor år 2018.
- Avkastningen på eget kapital skall överstiga den riskfria räntan med 6 procentenheter.

- Soliditeten ska långsiktigt ej understiga 35 procent.

Övriga mål

- Bolaget har som målsättning att notera sin stamaktie på First North senast år 2018 givet att marknadsförutsättningarna är goda vid den tidpunkten. Syftet med en notering är i första hand att ta in kapital till ytterligare förvärv av blivande byggrätter.

Utdelningspolicy

- Utdelning till Preferensaktieägare skall ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser. Eftersom Bolaget under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet ska återinvesteringar i verksamheten prioriteras framför utdelning på bolagets stamaktier. Långsiktigt skall utdelningen på stamaktier uppgå till 50 procent av årets nettoresultat efter avdrag för utdelning på Preferensaktier, under förutsättning att målet för Bolagets soliditet uppfylls.

Strategi

För att uppnå ovanstående mål ska Bolaget:

- Stärka kassaflödet genom att förvärva kommersiella fastigheter i bra lägen i Storstockholm och Mellansverige där direktavkastningen är tillfredsställande hög.
- Direkt efter förvärv av en fastighet skall Bolaget aktivt arbeta med att öka direktavkastningen genom hyresavtalsförhandling och hyresgästanpassning för nya hyresgäster och planera för en avyttring inom 1-2 år från investeringstillfället och därefter återinvestera i nya fastigheter som genomgår samma process.
- Genom ledningens och styrelsens kontaktnät bjudas in till markanvisningar och fastighetsförvärv i kommuner i Storstockholm och Mellansverige för att skapa en stor bostadsutvecklingsportfölj.
- Notera stamaktien på First North när Bolaget förvärvat och utvecklat fastigheter med kassaflöden och står inför tillträden av mark för bostadsbyggande.
- Arbeta för att skapa bättre kontakter med den inre kretsen av samhällsbyggare i några av Storstockholms kommuner.
- Fokusera på konvertering av fastigheter till bostadsrätter i starka geografiska marknader.
- Långsiktigt bygga upp en egen förvaltning av redan färdigutvecklade fastigheter med god avkastning.
- Ta tillvara på tillväxtpotentialen i byggverksamheten och bibehålla OPP:s styrka som platt organisation med hög arbetsmoral och erfaren ledningspersonal.
- Fortsätta utveckla egna medarbetare till att kunna bli framtidens platschefer.

Förvärv och finansiering

Förmågan att hitta nya attraktiva fastigheter att utveckla, och att kunna finansiera dessa förvärv, är mycket viktiga aspekter för Bolaget. Bolagets analys och bedömning görs utifrån de förutsättningar som sammantaget ges av adress och läge samt marknad, demografi, detaljplan, eventuellt bygglov, finansieringsalternativ och produktionskostnadskalkyl. Analyser bekräftas och godkänns därefter av Bolagets styrelse innan projekt genomförs.

Skuldfinansieringen av ett projekt omfattar tre delar:

- Initial finansiering för förvärv av exploateringsfastigheten.
- Finansiering av byggnationen.
- Långsiktig finansiering med pant i fastigheten.

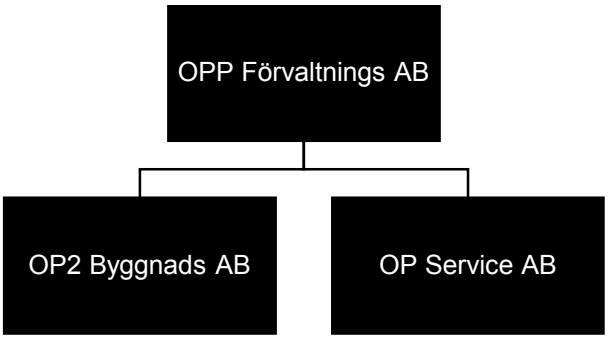
Bostadsfastigheter som förvärvas kan normalt finansieras med upp till 75 procent banklån, men belåningsgraden varierar stort och beror på den specifika fastigheten. Vid en större produktion för ombyggnad kan normalt endast upp till 50 procent finansieras genom banklån. Vid förvärv av mark för genomförande av nyproduktion kan normalt upp till 30 procent lånas i bank medan resterande del är eget kapital. Om minst två tredjedelar av bostadsrätterna är sålda i förväg kan finansiering ske med hjälp av byggkreditiv. Genom att utveckla varje projekt i en separat legal entitet minskar risken för Koncernen som helhet. De finansiella riskerna är i viss mån kopplade till den specifika entiteten, även

om finansieringsavtalen också kan omfatta moderbolagsgarantier och därmed i viss mån sprida risken mellan de olika entiteterna.

OPP Förvaltnings AB

Inledning
OPP är främst involverat i nybyggnation samt renovering och tillbyggnad av kontor, industri, offentlig miljö och privata bostäder. Bolaget är verksamt inom Storstockholm och merparten av bolagets verksamhet bedrivs i dotterbolaget OP2 Byggnads AB. Förutom byggnation omfattar OPP:s tjänster även undersökningar, kvalitetskontroll, planering och projektledning. Efter RealXStates förvärv av bolaget kommer OPP att utgöra Koncernens byggverksamhet. OPP Förvaltnings AB ägs fram till genomförandet av Transaktionen av Peter Ny, Ove Westphal och Per Gustafsson.

Koncernstruktur



OP2 Byggnads AB
OP2 Byggnads AB grundades 2005. Företaget är främst inriktad på att utföra tjänster för stora privata fastighetsbolag och offentliga kunder inom Stockholm. Byggtjänsterna består huvudsakligen av kontorsjusteringar, konvertering och tillägg direkt med slutkund eller via olika projektledningsföretag.

OP2 Service AB
OP2 Service AB bildades i slutet av 2013 med avsikt att hantera mindre projekt och ge support till större projekt. OP2 Service AB ägs fram till genomförandet av Transaktionen till 85 procent av OPP Förvaltnings AB och 15 procent av Mikael Hollsten.

Affärsmodell
Verksamheten kännetecknas av fokus på kontorsjustering samt konvertering och justering av sjukhusmiljö. Genom att fokusera på många mindre och medelstora projekt och att ha en organisation för att kunna åta sig nya uppdrag med kort varsel har OPP etablerat långsiktiga relationer med flera stora kunder. OPP har kapacitet att åta sig ett flertal projekt samtidigt.

OPP anser att dess viktigaste framgångsfaktorer är:
- Att alltid vara flexibel i samarbete med kunder.
- Att alltid leverera enligt klientens och hyresgästens önskemål.
- Att alltid hålla i förväg specificerade och överenskomna sluttider och leverera hög kvalitet.
- Att ha duktiga medarbetare och värna om dessa baserat på en stark företagskultur.
- Att ha en god arbetsmiljö där personalen kan utvecklas till att bli framtida platschefer.

Produkterbjudande
Inom OPP:s primära målgrupp är en majoritet av de projekt som genomförs inom kontorsombyggnad och byggkonverteringar antingen direkt kontrakterade av slutkund eller genom olika projektledningsföretag. En viktig framgångsfaktor för OPP har varit att fokusera på sin kärnkompetens inom kontorsombyggnad och ombyggnationer i sjukhusmiljö.

OPP:s huvudsakliga produktutbud består av följande tjänster:
- Byggnation.

- Undersökningar.
- Kvalitetskontroll enligt plan- och bygglagen (PBL).
- Projektering.
- Kalkyleringsarbete.
- Projektledning.

Prissättning
De flesta uppdrag sker på löpande räkning eftersom OPP har många etablerade kundrelationer där kunderna är väl förtrogna med vad bolaget kan leverera. Mindre projekt prissätts oftast baserade på riktpris. För större projekt blir prismodellen mer komplex och är ofta kopplad till resultat och ibland även villkorade bonusutbetalningar.

Projektekonomi
OPP:s projekt varierar i storlek i termer av totala intäkter, kostnader, varaktighet och antal personer involverade. Den genomsnittliga intäkten per projekt var under det senaste räkenskapsåret 2013/14 cirka 6 miljoner kronor med ett genomsnittligt projekttäckningsbidrag[14] om cirka 11 procent. Den genomsnittliga längden på projekt som genomförts av OPP har historiskt varit cirka tre månader.

Organisation
OPP har cirka 60 anställda varav cirka 15 är tjänstemän och resterande är hantverkare. Verksamheten leds av vd Peter Ny. Avsikten efter att RealXStates förvärv av bolaget genomförts är att frigöra tid för Peter Ny till att ägna mer tid åt försäljning och att stärka befintliga kundrelationer. De arbetsuppgifter som idag begränsar Peter Ny från att arbeta med försäljning är administration av personal och kunder. Avsikten är därför att initiera en rekryteringsprocess för att finna en ny vd för OPP. Den nya vd:n förväntas ha erfarenhet från en ledande befattning i en större byggkoncern.

Kunder
Privata fastighetsbolag är den vanligaste kundkategorin, men OPP har också erfarenhet av offentliga upphandlingar. Dotterbolaget OP2 Byggnads AB har varit verksamt inom byggbranschen i 10 år och har ramavtal med kunder som bland andra Vasakronan, Humlegården och Ersta Sjukhus. De 10 största kunderna utgjorde under senaste räkenskapsåret 2013/14 cirka 68 procent av den totala omsättningen, en minskning från cirka 90 procent det föregående räkenskapsåret 2012/13. De två största kunderna har historiskt varit Vasakronan och Humlegården.

Vasakronan som är ett av Sveriges största fastighetsbolag äger, förvaltar och utvecklar centralt belägna kontors- och butiksfastigheter i Stockholm, Uppsala, Göteborg, Malmö och Lund. Humlegården är ett annat stort fastighetsbolag och en del av Länsförsäkringar. Företaget förvärvar, förädlar och förvaltar kontorsfastigheter i Stockholm. Normalt har varje av de större kunderna flera pågående projekt samtidigt, vilket minskar den totala riskexponeringen.

Leverantörer
Bolaget använder sig av många olika leverantörer och har inget väsentligt beroende av en enskild leverantör. Leverantörerna består av företag verksamma inom bland annat målning, el, rör och golvläggning.

Tillväxtmöjligheter
OPP har positionerat sig väl för framtida tillväxt. Genom RealXStates förvärv av verksamheten finns möjligheter att expandera OPP:s nätverk av beställare och byggledningspersonal. Bolaget har ett utmärkt nätverk av byggledningspersonal från stora byggbolag genom sina tidigare uppdrag och relationer. OPP kommer även erhålla uppdrag från RealXStates fastighetsutvecklingsprojekt.

Verksamheten kommer att delas in i olika segment såsom kontor, sjukvård och detaljhandel för att på så sätt bli mer kundorienterad. Koncernens plan med OPP är att skifta affärsmodellen något genom att

[14] Projekttäckningsbidrag definieras som projektets överskott i förhållande till totalintäkt.

även åta sig betydligt större projekt. OPP kommer dock att fortsätta att verka under sin nuvarande lönsamma affärsmodell av flera mindre projekt, medan huvuddelen av Koncernens planerade tillväxt förväntas komma från färre men större projekt. Kompetensen som tillförs genom RealXState kommer genom befintliga kontaktnät kunna hjälpa byggverksamheten till större projekt och nya uppdragsgivare. Ett exempel är Stockholms Läns Landsting som står inför omfattande ombyggnationer i några av sina sjukhus och där Bolaget redan nu arbetar med en offert. OPP får även ständigt in nya förfrågningar från gamla kunder.

Sammanfattad finansiell information för OPP Förvaltnings AB

Nedanstående finansiella information avseende räkenskapsåren 2011-07-01 – 2012-06-30, 2012-07-01 – 2013-06-30 och 2013-07-01 – 2014-06-30 är hämtad ur OPP Förvaltning AB:s reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Resultaträkning i sammandrag

OPP Förvaltnings AB (tusentals kronor)	2013/14	2012/13	(reviderad) jul - jun 2011/12
Nettoomsättning	**231 465**	**157 750**	**230 301**
Rörelsens kostnader			
Material och köpta tjänster	-187 788	-123 063	-182 498
Driftskostnader	0	0	0
Övriga externa kostnader	-4 522	-3 491	-5 180
Personalkostnader	-28 711	-23 871	-23 694
Avskrivningar- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	-73	-39	-93
Rörelseresultat	**10 371**	**7 286**	**18 836**
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	45	224	531
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	-1	-10
Resultat efter finansiella poster	**10 416**	**7 509**	**19 356**
Skatt på årets resultat	-2 053	-2 018	-5 265
Minoritetsandel	-4	0	0
Årets resultat	**8 359**	**5 490**	**14 091**

Balansräkning i sammandrag

OPP Förvaltnings AB (tusentals kronor)	2013/14	2012/13	(reviderad) 30 jun 2011/12
Tillgångar			
Materiella anläggningstillgångar	408	6	45
Varulager	15	11	9
Kortfristiga fordringar	44 584	37 453	38 803
Kassa och bank	26 862	16 423	23 250
Summa tillgångar	**71 869**	**53 894**	**62 107**
Eget Kapital och skulder			
Aktiekapital	100	100	100
Bundna reserver	0	4 864	3 611
Fria reserver	16 673	14 919	11 180
Årets resultat	8 359	5 490	14 091
Minoritetsintresse	12	0	0
Uppskjuten skatt	0	1 762	1 289
Skatteskuld	0	0	1 024
Kortfristiga skulder	46 726	26 759	30 812
Summa eget kapital och skulder	**71 869**	**53 894**	**62 107**

Kassaflödesanalys i sammandrag

OPP Förvaltnings AB (tusentals kronor)	2013/14	2012/13	(reviderad) jul - jun 2011/12
Resultat efter finansiella poster	10 416	7 509	19 356
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	-95	39	93
Betald skatt	-1 631	-5 155	-3 356
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr. av rörelsekap.	**8 690**	**2 393**	**16 093**
Förändring varulager	-4	-3	87
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-8 850	3 904	6 381
Ökning/minskning av rörelseskulder	19 501	-4 021	-11 868
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**19 338**	**2 274**	**10 693**
Kassaflöde investeringsverksamheten	-300	0	-18
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-8 600	-9 100	-5 460
Årets kassaflöde	**10 438**	**-6 826**	**5 215**
Likvida medel vid årets början	16 423	23 250	18 035
Likvida medel vid årets slut	26 862	16 423	23 250

Nyckeltal i sammandrag

OPP Förvaltnings AB (tusentals kronor)	2013/14	2012/13	(reviderad) jul - jun 2011/12
Rörelsemarginal %	4,5%	4,6%	8,2%
Vinstmarginal %	4,5%	4,8%	8,4%
Avkastning på eget kapital %	33,1%	20,2%	
Soliditet %	35,0%	47,1%	46,7%
Skuldsättningsgrad %	-	-	-
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-	-
Genomsnittligt antal anställda	49	39	37

Kommentarer till den finansiella utvecklingen för OPP Förvaltnings AB 2011/12 – 2013/14

Försäljning

Nettoomsättningen uppgick räkenskapsåret 2013/14 till 231 miljoner kronor (jämfört med 158 miljoner kronor respektive 230 miljoner kronor för 2012/13 och 2011/12). Omsättningsnedgången 2012/13 beror på att ett stort planerat uppdrag blev framskjutet i tiden på grund av en överklagan och bolaget fick då åta sig flera mindre uppdrag istället. Arbetet med det större uppdraget kom istället igång i det efterföljande räkenskapsåret.

Resultat

Årets resultat efter skatt uppgick räkenskapsåret 2013/14 till 8 miljoner kronor (jämfört med 5 miljoner kronor respektive 14 miljoner kronor för 2012/13 och 2011/12). OP2 Service startade räkenskapsåret 2013/2014 vilket medförde mer kostnader både gällande personal samt material. Som mest har det varit 15 anställda där, det är nu 8 stycken kvar. Under 2013/14 pågick många stora projekt vilket även medför större antal inhyrd personal – ökad kostnad för köpta tjänster. Nedgången 2012/13 beror på att omsättningen gick ner då ett jobb blev framskjutet i tiden och den intäkten hamnade på året efter. Man var tvungen att istället ta mindre jobb vilket gav mindre omsättning.

Kassaflöde

Den löpande verksamheten hade under räkenskapsåret 2013/14 ett kassaflöde om 19 miljoner kronor (jämfört med 2 miljoner kronor respektive 11 miljoner kronor för 2012/13 och 2011/12). 2011/12 var ett år med lägre kostnader. I och med starten av OP2 Service 2013/14 bidrog det till ökade kostnader vilket återspeglades även i kassaflödet. Utdelningen 2014 var större än utdelningen 2012.

Utdelning

Utdelningen för räkenskapsåret 2013/14 uppgick till 11,3 miljoner kronor, motsvarande 11 286 kronor per aktie. Utdelningen utbetalades i februari 2015. Utdelningen för räkenskapsåret 2012/13 uppgick till 8,6 miljoner kronor, motsvarande 8 600 kr per aktie. Utdelningen för räkenskapsåret 2011/12 uppgick

till 9,1 miljoner kronor, motsvarande 9 100 kr per aktie. Antal aktier har under denna tid varit oförändrat.

Finansiell position och räntebärande skulder
Vid slutet av räkenskapsåret 2013/14 var likviditeten 27 miljoner kronor (jämfört med 16 miljoner kronor respektive 23 miljoner kronor för 2012/13 och 2011/12). Den lägre likviditeten 2012/13 beror på att omsättningen gick ner då ett större uppdrag blev framskjutet i tiden och intäkten från detta istället hamnade på året efter. Några räntebärande skulder fanns inte vid slutet av räkenskapsåret 2013/14 (och inte heller vid slutet av räkenskapsåret 2012/13 och 2011/12).

Eget kapital och skulder för OPP Förvaltnings AB den 31 december 2014
Nedanstående oreviderade finansiella information för OPP Förvaltnings AB avser den 31 december 2014.

OPP Förvaltnings AB Eget kapital och skulder per 31 december 2014 (Belopp i tusentals kronor)	
Summa kortfristiga skulder	**0**
mot borgen	-
mot säkerhet	-
blancokrediter	-
Summa långfristiga skulder (exklusive kortfristig del av långfristiga skulder)	**0**
mot borgen	-
mot säkerhet	-
blancokrediter	-
Summa eget kapital	**28 515**
aktiekapital	100
reservfond	
balanserade vinstmedel inklusive periodens nettoresultat	28 415
andra reserver	-

OPP Förvaltnings AB Finansiella nettoskulden per 31 december 2014 (Belopp i tusentals kronor)	
A. Kassa	24 811
B. Likvida medel	-
C. Lätt realiserbara värdepapper	-
D. Summa likvididet (A) + (B) + (C)	**24 811**
E. Kortfristiga fordringar	-
F. Kortfristiga bankskulder	-
G. Kortfristiga del av långfristiga skulder	-
H. Andra kortfristiga skulder	-
I. Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	0
J. Netto kortfristig skuldsättning (I) - (E) - (D)	**-24 811**
K. Långfristiga banklån	-
L. Emitterade obligationer	-
M. Andra långfristiga lån	-
N. Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	**0**
O. Nettoskuldsättning (J) + (N)	**-24 811**

Framtida projekt

Bolaget har ett flöde av möjliga förvärvs- och utvecklingsprojekt. Under 2015 räknar Bolaget med att kunna förvärva en eller två förädlingsbara kommersiella fastigheter, och en eller två fastigheter för någon form av bostadsproduktion.

Sickla Strand Holding AB

Bolaget har en option att förvärva Sickla Strand Holding AB av Mindhouse AB vid färdigställandet av projektet Qvarn Residence som beskrivs nedan. Optionens villkor innebär att Bolaget har rätt att förvärva Sickla Strand Holding av för ett pris om 15 miljoner kronor kontant fram till 30 april 2016. Optionen förutsätter att lägenheterna har genomgått en godkänd slutbesiktning och att de är inflyttningsklara.

Sickla Strand Holding bildades i juli 2014 och äger 45 procent av bostadsrättsandelarna i Brf Sickla Strand No 1719, som i sin tur äger fastigheten Nacka Sicklaön 37:2. Resterande 55 procent av bostadsrättsföreningen ägs av två privatpersoner som är affärskontakter till Anders Lidén. Fastigheten som har projektnamnet Qvarn Residence kommer vid färdigställandet vara ett så kallat longstay-hotell och bedrivas i bostadsrättsform. Konceptet longstay innebär att gästen, som ofta är ett företag, hyr veckovis från en till flera månader, med möjlighet att ha sin kontorsplats samt mötesrum i samma byggnad. Qvarn Residence kommer att vara ett representativt boende och en mötesplats för affärsresande, veckopendlare och gästarbetare i Stockholm, som vill bo bekvämt och ha effektiv planering av möten, måltider och arbete.

Hotellet kommer att bestå av 30 hotellsviter, en restaurang, kontorsplatser och en eventsal. Restaurangen kommer att servera frukost, lunch och middag samt anordna företagsevent. Hotellsviterna kommer att vara upplåtna med bostadsrätt och säljas till investerare som söker en löpande avkastning genom uthyrning till ett separat hotellbolag. Bostadsrättsföreningen kommer att hyra ut övrig yta till hotellbolaget som ansvarar för driften av hotellet och restaurangen.

Fastighetsbeskrivning
Tomten uppgår till 1 788 m² och byggnaden har en uthyrningsbar yta (LOA) som kommer att uppgå till cirka 2 000 kvadratmeter. Fastighetens exteriör är i ett övergripande gott skick och betydande renoveringar genomförs för närvarande för att omvandla det tidigare sjukhuset till 30 hotellägenheter och en restaurang.

Fastighetens läge och omgivning
Fastigheten Nacka Sicklaön 37:2 är belägen i de västligaste delarna av Nacka, där Nacka kommun och Stockholms kommun möts. Omgivningen genomgår för närvarande en omfattande förvandling från industri- och hamnområde till ett bostadsområde med hotell och butiker allt eftersom innerstaden expanderar. Den lilla halvön Kvarnholmen, belägen öster om fastigheten, är under intensiv uppbyggnad då 3 000 bostäder, en grundskola, restauranger och caféer planeras i området. Fastigheten har ett fantastiskt läge vid Saltsjöqvarn fem meter från vattnet mitt emot Gröna Lund och med Sturebadet i Elite Marina Tower Hotel 50 meter från hotellbyggnadens entré. Fastigheten är belägen ungefär 4 kilometer från centrala Stockholm. Från närmaste busshållplats är Slussen bara fem minuter bort.

Marknaden för Longstay-hotell
I den marknadsundersökning som Mindhouse genomfört framgick från statistik framtagen av Stockholms Stad att beläggningen för hotell i Stockholm ligger på ca 67 procent och att genomsnittslängden för en gäst är 1,4 hotellnätter.[15] Genom intervjuer med några av de större aktörerna inom longstay i Stockholm framgick att beläggningen för longstay bedöms vara cirka 85 procent. Förklaringen till den högre beläggningen för longstay är att gästerna stannar längre. Några

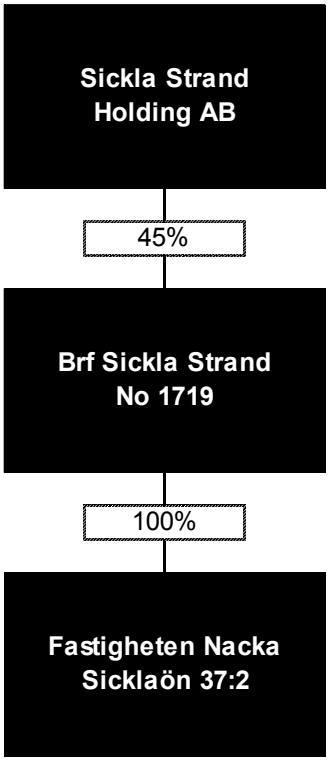
[15] HUI Research på uppdrag av Stockholms Stad.

aktörer med över 100 hotellägenheter har i princip full beläggning då de tecknat långa avtal med olika företag. Behovet av longstay har markant ökat eftersom hotellpriset ligger relativt högt i Stockholms innerstad och tillgången till lägenheter för kortare hyrestid än sex månader minskar när inflyttningen och trycket på bostadsmarknaden är hög. Kombinationen av hotellservice och lägenhetsutrustning fyller målgruppens behov. Exempel på longstay-hotell som finns i Stockholm är Stay at i Kista och Bromma, Biz Apartment på Gärdet, Gullgränd i närheten av Slussen och Time Hotel vid Odenplan. De två förstnämnda är större hotellbyggnader och driver även shortstay, det vill säga traditionella hotell, medan de två senare endast bedriver Longstay. En viktig skillnad är att traditionella hotell kräver en mycket större organisation och bemanning medan de som enbart bedriver Longstay kan begränsa personalstyrkan till två till tre personer.

Historia
Den ursprungliga byggnaden var ett sjukhus och byggdes under 1600-talet på order av den svenska kungen Gustav Vasa. Byggnaden i sin nuvarande form konstruerades som ett nytt sjukhus i början av 1700-talet, och var först klar 1725. Byggnaden fungerade därefter som ett sjukhus och mentalsjukhus i nästan 200 år. Efter att sjukhuset flyttade 1915, har byggnaden främst använts som förvaringslager och för industriellt bruk. Grunden och exteriör för fastigheten har varsamt renoverats av byggföretaget NCC AB år 2005. Mindhouse AB förvärvade fastigheten Sicklaön 37:2 år 2010.

Färdigställande
Färdigställandet av fastigheten beräknas i nuläget ske under första kvartalet 2016. Efter färdigställandet kommer fastigheten direkt generera intäkter från hotellverksamheten. I det fall bolaget väljer att avyttra verksamheten kan lägenheterna säljas som bostadsrätter med kommersiell användning. Den potentiella målgruppen till att köpa lägenheterna bedöms vara personer och företag som ofta reser till Stockholm i arbetet och står i behov av övernattningsbostad. Lägenheterna måste dock hyras ut genom hotellet den tid ägaren inte själv använder dem eftersom detaljplanen begränsar till endast hotellanvändning.

Bolagsstruktur



Sammanfattad finansiell information för Sickla Strand Holding AB
Då projektet med fastigheten är i fullgång har Sickla Strand Holding under räkenskapsåret 2014 inte haft några intäkter utan enbart kostnader om 12 000 kronor (revisionskostnad samt bankavgift), vilket gav ett resultat om -12 000 kronor för räkenskapsåret 2014. Bolagets mest väsentliga tillgång uppgår till 28,2 miljoner kronor och avser andelarna i Brf Sickla Strand No1719. Bolagets egna kapital uppgick till 28,3 miljoner kronor den 31 december 2014.

Obligationslån
Sickla Strand Holding AB har den 20 oktober 2014 emitterat en obligation med ett nominellt belopp om 45 miljoner kronor som sträcker sig över max 18 månader till den 20 april 2016. Danske Bank äger rätten till förstahandspanten över pantbrev som uppgår till 36 miljoner kronor (med inomläge 36 miljoner kronor). Därutöver är efterföljande pantbrev pantsatta till obligationsägarna. Avsikten är att obligationens nominella belopp ska återbetalas via ett utökat lån av Danske Bank samt betalningar från försäljningen av andelar i Brf Sickla Strand No 1719.

Andra framtida projekt

Bolaget planerar att delta i olika marktilldelningar inom Stockholms län som hålls före bostäder zonindelas och planer bestäms. Bolaget kommer att fokusera på särskilda områden och kommuner där Bolaget har en etablerad dialog och relation samt har detaljerad kunskap om de lokala marknaderna. Exempel på kommuner där Bolaget idag har ingångar för att delta i marktilldelning är Nacka kommun och Stockholm kommun.

Parallellt med ovanstående, planerar Bolaget att lägga resurser på att expandera byggverksamheten för att kunna genomföra och förvalta större projekt med fastpriskontrakt. Det kan ske genom rekrytering av ledningspersonal eller genom förvärv, t.ex. av ett etablerat byggbolag med stabil historik. Bolaget planerar också att utöka den befintliga byggverksamheten genom rekrytering av platschefer och arbetsledare för att Bolaget ska kunna åta sig fler uppdrag som efterfrågas redan idag.

Byggverksamheten ska fortsätta verka med sin nuvarande lönsamma affärsmodell för många mindre projekt. Huvuddelen av Bolagets planerade tillväxt förväntas komma från färre men större projekt. För att upprätthålla och hantera den planerade expansionen av större projekt kommer Bolaget använda sig av underleverantörer.

Utvald finansiell information

Nedanstående finansiella information avseende räkenskapsåren 2014 och 2013 är hämtad ur Bolagets reviderade koncernräkenskaper, vilka är upprättade enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndes allmänna råd. Avsnittet bör läsas tillsammans med avsnittet ”*Kommentarer till den finansiella utvecklingen”*.

Resultaträkning i sammandrag

Real X State AB (tusentals kronor)	(reviderad) jan - dec 2014	 feb - dec 2013
Nettoomsättning	**0**	**0**
Rörelsens kostnader		
Övriga externa kostnader	-15	-5
Personalkostnader	0	0
Avskrivningar- och nedskrivningar av anläggningstillgångar	0	0
Rörelseresultat	**-15**	**-5**
Resultat från finansiella poster		
Räntekostnader och liknande resultatposter	0	0
Resultat efter finansiella poster	**-15**	**-5**
Skatt på årets resultat	0	0
Årets resultat	**-15**	**-5**

Balansräkning i sammandrag

Real X State AB (tusentals kronor)	(reviderad) 2014	 31 dec 2013
Tillgångar		
Kortfristiga fordringar	931	0
Kassa och bank	3	50
Summa tillgångar	**933**	**50**
Eget Kapital och skulder		
Aktiekapital	50	50
Pågående nyemission	450	0
Fria reserver	-5	-5
Årets resultat	-15	0
Långfristiga skulder	16	0
Kortfristiga skulder	437	5
Summa eget kapital och skulder	**933**	**50**

Kassaflödesanalys i sammandrag

Real X State AB (tusentals kronor)	(reviderad) jan - dec 2014	 feb - dec 2013
Resultat efter finansiella poster	-15	-5
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	450	-
Betald skatt	-	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändr. av rörelsekap.	436	-5
Förändring varulager	-	-
Ökning/minskning av rörelsefordringar	-919	-
Ökning/minskning av rörelseskulder	437	5
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-47	0
Kassaflöde investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	-47	0
Likvida medel vid årets början	50	50
Likvida medel vid årets slut	3	50

Nyckeltal

Real X State AB (tusentals kronor)	(reviderad) jan - dec 2014	 feb - dec 2013
Rörelsemarginal %	-	-
Vinstmarginal %	-	-
Avkastning på eget kapital %	-5,5%	-11,2%
Soliditet %	51,5%	89,9%
Skuldsättningsgrad %	-	-
Räntetäckningsgrad, ggr	-	-
Genomsnittligt antal anställda	-	-

Definitioner

Avkastning på eget kapital
Resultat efter full skatt dividerat med genomsnittligt eget kapital.

Eget kapital per aktie
Redovisat eget kapital i Bolaget dividerat med antal utestående aktier på balansdagen.

Resultat per aktie
Periodens resultat efter full skatt i förhållande till genomsnittligt antal utestående aktier.

Rörelsemarginal
Rörelseresultat i procent av nettoomsättningen.

Räntetäckningsgrad
Resultat efter finansiella intäkter dividerat med finansiella kostnader.

Skuldsättningsgrad
Totala skulder dividerat med eget kapital.

Soliditet
Eget kapital i procent av balansomslutningen.

Vinstmarginal
Resultat efter finansiella poster i procent av omsättning.

Kommentarer till den finansiella utvecklingen

Följande information bör läsas i anslutning till avsnittet ”*Utvald finansiell information*” som återfinns på annan plats i Prospektet.

Jämförelse mellan 2014 och 2013

Försäljning
Bolaget har som enda verksamhet köpt och senare sålt en enfamiljsfastighet till en av Mindhouse ägd ekonomiska föreningar utan väsentlig resultatpåverkan. Detta skedde under 2013 och efter det har ingen verksamhet bedrivits i Bolaget.

Resultat
Årets resultat efter skatt uppgick räkenskapsåret 2014 till -15 000 kronor (jämfört med -5 000 kronor för 2013). Kostnaderna avser revision.

Kassaflöde
Den löpande verksamheten hade ett kassaflöde om -47 000 kronor (jämfört med -5 000 kronor för 2013). Skillnaden beror huvudsakligen på att Bolaget startades 2013, då Bolaget ej hade några stora kostnader.

Finansiell position och räntebärande skulder
Vid slutet av 2014 var likviditeten 3 000 kronor (jämfört med 50 000 kronor 2013). Skillnaden beror på att Bolaget var helt nystartat 2013 och då hade mycket begränsade kostnader. Räntebärande skulder uppgick vid slutet av 2014 till 0 kronor (jämfört med 0 kronor 2013).

Kapitalstruktur och annan finansiell information

Tabellerna i detta avsnitt redovisar Bolagets kapitalstruktur och skuldsättning på koncernnivå per 31 mars 2015. Se avsnitt ”*Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden*” för ytterligare information om bland annat Bolagets aktiekapital och aktier. Tabellerna i detta avsnitt bör läsas tillsammans med avsnittet ”*Kommentarer till den finansiella utvecklingen*” och Bolagets finansiella information, med tillhörande noter, som återfinns i avsnittet *”Historisk finansiell information”.*

Eget kapital och skulder
I tabellen redovisas Bolagets kapitalstruktur per 31 mars 2015, det vill säga före genomförandet av Erbjudandet som avser tillföra Bolaget 50 miljoner kronor före emissionskostnader.

Bolagets nuvarande verksamhet finansieras i sin helhet genom eget kapital. Bolaget har inga räntebärande skulder relaterade till nuvarande verksamhet.

Eget kapital i Bolaget per den 31 mars 2015 uppgick till 480 000 kronor, motsvarande 96 kronor per aktie.

Bolagets eget kapital och skulder per 31 mars 2015 (Belopp i tusentals kronor)	Oreviderad
Summa räntebärande kortfristiga skulder	**0**
Garanterade	-
Säkrade	-
Utan garanti / Osäkrade	-
Summa räntebärande långfristiga skulder	**0**
Garanterade	-
Säkrade	-
Utan garanti / Osäkrade	-
Summa eget kapital	**480**
Aktiekapital	50
Ännu ej tecknat aktiekapital	450
Övrigt tillskjutet kapital	-
Omräkningsdifferens	-
Säkringsreserv, valutaterminer för investeringar i dotterföretag	-
Ansamlad förlust inklusive periodens nettoresultat	-20

Nettoskuldsättning
I tabellen redovisas Koncernens nettoskuldsättning per 31 mars 2015, det vill säga före genomförandet av Erbjudandet som avser tillföra Bolaget 50 miljoner kronor före emissionskostnader. Bolaget hade per detta datum inga räntebärande skulder. Bolagets likvida medel uppgick per 31 mars 2015 till 2 000 kronor.

Finansiella nettoskulden per 31 mars 2015 (Belopp i tusentals kronor)	Oreviderad
A. Kassa	2
B. Likvida medel	-
C. Lätt realiserbara värdepapper	-
D. Summa likvididet (A) + (B) + (C)	**2**
E. Kortfristiga fordringar	-
F. Kortfristiga bankskulder	-
G. Kortfristiga del av långfristiga skulder	-
H. Andra kortfristiga skulder	-
I. Summa kortfristiga skulder (F) + (G) + (H)	0
J. Netto kortfristig skuldsättning (I) - (E) - (D)	**-2**
K. Långfristiga banklån	-
L. Emitterade obligationer	-
M. Andra långfristiga lån	-
N. Långfristig skuldsättning (K) + (L) + (M)	**0**
O. Nettoskuldsättning (J) + (N)	**-2**

Räntebärande skulder
Bolaget har inga räntebärande skulder.

Investeringar
Inga investeringar gjordes under räkenskapsåren 2014 och 2013. Under en kortare period av 2013 ägde dock Bolaget fastigheten Stockholm Linjebussen 6 vilken sedan såldes.

Pågående investeringar och åtaganden om framtida investeringar
Bolaget har inga pågående investeringar utöver det villkorade förvärvet av OPP och har inte heller gjort några åtaganden om framtida investeringar. Inga investeringsplaner finns i dagsläget gällande OPP.

Redogörelse för kapitalbehov och finansiering
Det är styrelsens bedömning att rörelsekapitalet är tillräckligt för Bolagets aktuella behov under den närmaste tolvmånadersperioden. Med rörelsekapital avses här Bolagets möjlighet att få tillgång till likvida medel i syfte att fullgöra sina betalningsförpliktelser vartefter de förfaller till betalning.

Bolagets projektverksamhet binder rörelsekapital under projektfasen. Innan styrelsen beslutar om att påbörja nybyggnation är finansieringen säkerställd på förhand innan projektet påbörjas. Normalt finansieras projekt med så kallade byggnadskreditiv vilket är lån som beviljats av bank och som Bolaget successivt utnyttjar i den takt som projektet utvecklas och färdigställs.

Materiella anläggningstillgångar
Bolaget har ej några materiella anläggningstillgångar.

Tendenser
Bolaget är inte medvetet om några kända tendenser, osäkerhetsfaktorer, potentiella fordringar eller andra krav, åtaganden eller händelser som kan förväntas ha en väsentlig inverkan på Bolagets affärsutsikter.

Väsentliga händelser efter den 31 december 2014
Bolaget har beslutat att tillsätta den styrelse och ledning som beskrivs i Prospektet samt beslutat om det villkorade förvärvet av OPP liksom Erbjudandet och den kommande noteringen av Preferensaktierna på First North. Den 20 maj 2015 utsågs Anders Lidén till VD.

Proformaredovisning

Principer och förutsättningar

Denna proformaredovisning har upprättats som ett led i Bolagets signifikanta finansiella åtagande att förvärva OPP, vilket kommer att innebära en väsentlig förändring av Bolagets tillgångar, skulder och finansiella resultat.

Proformaredovisningen har endast tagits fram i illustrativt syfte och är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och motsvarar således inte Bolagets aktuella finansiella ställning och resultat. Proformaredovisningen har till syfte att informera och belysa fakta om den hypotetiska effekten av förvärvet av OPP Förvaltnings AB på RealXState AB:s finansiella rapporter.

Kravet att inkludera proformaredovisning för konsoliderad finansiell information kommer från en bestämmelse i artikel 4a i kommissionens förordning (EC) Nr 809/2004 från den 29 april 2004, som implementerade direktiv 2003/71/EC från det Europeiska parlamentet och ministerrådet, med avseende på den information ett prospekt skall innehålla samt utformning, införlivning genom hänvisning och offentliggörande av sådana prospekt och spridning av reklam (EU:s officiella journal L 149, per 30 april 2004) för bolag som har gjort väsentliga finansiella åtaganden.

Proformaredovisningen består av den för RealXState reviderade balansräkningen per den 31 december 2014 och den för RealXState reviderade resultaträkningen för räkenskapsåret som avslutades den 31 december 2014. Då OPP Förvaltnings AB har brutet räkenskapsår har man vid upprättande av denna proformaredovisning använt sig av halva året 2013/2014 (reviderade siffror) och halvåret 2014-07-01 – 2014-12-31 (oreviderade siffror).

Proforman är upprättad för att återspegla hur det skulle ha sett ut om förvärvet av OPP skedde 2014-01-01. Dess ändamål och syfte är därmed att försöka ge läsaren en förståelse för hur Koncernen skulle ha sett ut om förvärvet skett vid denna tidigare tidpunkt. Proformaredovisningen är till sin natur avsedd att beskriva en hypotetisk situation och tjänar således inte till att beskriva Koncernens faktiska finansiella ställning och resultat.

Redovisningarna är upprättade utifrån antaganden om att Koncernen uppstod per den 1 januari 2014.

De utdelningar som lämnats till aktieägarna i OPP har i proformaräkenskaperna lagts tillbaka för att bättre ge uppfattning om hur Koncernen skulle sett om RealXState hade varit ägare under hela denna period.

Proformaredovisningen har utgått från att Tilläggsköpeskillingen uppgår till cirka 18,3 miljoner kronor, motsvarande 45 807 preferensaktier. Beloppet kan komma att justeras upp eller ner med hänsyn till den faktiska balansräkningen vid tillträdet.

Proformaredovisning baseras på en nyemission om 50 miljoner kronor och att likvid för betalning av emissionskostnaderna tillförs av Mindhouse.

De redovisningsprinciper som har tillämpats är för koncernen IFRS medan det för de enskilda bolagen är ÅRL och bokföringsnämndens allmänna råd.

Resultaträkning

Konsoliderad resultaträkning för räkenskapsåret som slutade 31 december 2014				
(tusentals kronor)	Real X State AB	OPP Förvalt-nings AB	Justering	Summa proforma
Nettoomsättning	**-**	**278 353**	**0**	**278 353**
Rörelsens kostnader				
Material och köpta tjänster	-	-233 680	-	-233 680
Övriga externa kostnader	-15	-4 632	-	-4 617
Personalkostnader	-	-30 401	-	-30 401
Avskrivningar av materiella och imateriella	-	-	-	
anläggningstillgångar	-	-83	-	-83
Rörelseresultat	**-15**	**9 557**	**0**	**9 543**
Resultat från finansiella poster				
Ränteintäkter och liknande resultatposter	-	42	-	42
Räntekostnader och liknande resultatposter	-	-1	-	-1
Resultat efter finansiella poster	**-15**	**9 599**	**0**	**9 584**
Skatt på årets resultat	-	-1 993	-	-1 993
Årets resultat	**-15**	**7 606**	**0**	**7 592**

Balansräkning

Konsoliderad balansräkning för räkenskapsåret som avslutades 2014-12-31							
(tusentals kronor)	Real X State AB	Nyemission Preferensaktier	Bolags-förvärv	Aktieägar-tillskott	OPP Förvalt-nings AB	Justering	Summa koncernen
Tillgångar							
Materiella anläggningstillgångar	-	-	-	-	426	-	426
Goodwill	-	-	-	-	-	66 987	66 987
Aktier i dotterbolag	-	-	92 123	-	-	-92 123	0
Kortfristiga fordringar	930	-	-	-	48 158	-	49 088
Kassa och bank	3	50 000	-50 000	10 000	24 811	-	34 814
Summa tillgångar	**933**	**50 000**	**42 123**	**10 000**	**73 396**	**-25 136**	**151 316**
Eget kapital och skulder							
Aktiekapital	50	125	46	-	100	-100	221
Pågående nyemission	450	-	-	-	-	-	450
Fria reserver	-5	49 875	42 077	10 000	25 036	-25 036	101 947
Årets resultat	-15	-	-	-	7 461	145	7 591
Summa eget kapital	**480**	**50 000**	**42 123**	**10 000**	**32 597**	**-24 991**	**110 209**
Minoritetsintresse	0	-	-	-	152	-152	0
Långfristiga skulder	16	-	-	-	-	-	16
Kortfristiga skulder	437	-	-	-	40 646	7	41 091
Summa eget kapital och skulder	**933**	**50 000**	**42 123**	**10 000**	**73 396**	**-25 136**	**151 316**

Använda uppskattningar och antaganden

Post	Kommentar
Goodwill	Goodwill 66 987 000 kronor avser skillnaden mellan köpeskillingen och det egna kapitalet i det förvärvade bolaget. Då IFRS tillämpats i koncernen har ingen avskrivning av goodwill skett.
Aktier i dotterbolag	92 123 000 kronor avser köpeskilling enligt avtal, inklusive tilläggsköpeskilling. Tilläggsköpeskillingen som kommer baseras på OPP:s i tillträdesbalansräkningen fastställda nettokassa och faktiska rörelsekapital per 2015-06-30 jämfört med det normaliserade rörelsekapitalet är i proformaredovisningen baserad på balansräkningen per 2014-12-31.

Kassa och bank	50 000 000 kronor avser kontant betalning för förvärv av OPP. 10 miljoner kronor avser ovillkorat aktieägartillskott från Mindhouse.
Fria reserver	42 077 000 kronor avser tilläggsköpeskilling som tillskott från Mindhouse framräknat utifrån det normaliserade rörelsekapitalet samt en kassa överstigande 7 miljoner kronor.
Summa eget kapital	24 991 000 kronor avser bolagets egna kapital vid förvärvstillfället.

Revisorsrapport avseende proformaredovisning

Till styrelsen i RealXState AB org.nr: 556923-9063

Vi har utfört en revision av den proformaredovisning, som framgår på sidan 58-59 i Real X State AB prospekt daterat den 22 maj 2015.

Proformaredovisningen har upprättats endast i syfte att informera om hur förvärvet av OPP Förvaltnings AB skulle ha kunnat påverka koncernbalansräkningen för Real X State AB per den 2014-12-31 och koncernresultaträkningen för Real X State AB för perioden 2014-01-01--2014-12-31.

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

Revisorns ansvar
Det är vårt ansvar att lämna ett uttalande enligt bilaga II p. 7 i prospektförordningen 809/2004/EG. Vi har ingen skyldighet att lämna något annat uttalande om proformaredovisningen eller någon av dess beståndsdelar. Vi tar inte något ansvar för sådan finansiell information som använts i sammanställningen av proformaredovisningen utöver det ansvar som vi har för de revisorsrapporter avseende historisk finansiell information som vi lämnat tidigare.

Utfört arbete
Vi har utfört vårt arbete i enlighet med FARs rekommendation RevR 5 Granskning av prospekt. Vårt arbete, vilket inte innefattade en oberoende granskning av underliggande finansiell information, har huvudsakligen bestått i att jämföra den icke justerade finansiella informationen med källdokumentation, bedöma underlag till proformajusteringarna och diskutera proforaredovisningen med företagsledningen.

Vi har planerat och utfört vårt arbete för att få den information och de förklaringar vi bedömt nödvänliga för att med rimlig säkerhet försäkra oss om att proformaredovisningen har sammanställts enligt de grunder som anges på sidan 57 och att dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Uttalande
Enligt vår bedömning har proformaredovisningen sammanställts på ett korrekt sätt enligt de grunder som anges på sidan 58 och dessa grunder överensstämmer med de redovisningsprinciper som tillämpas av bolaget.

Stockholm den 22 maj 2015
Mazars SET Revisionsbyrå AB
Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Aktier, aktiekapital och ägarförhållanden

Aktierna i RealXState AB har utgetts i enlighet med svensk lagstiftning och är denominerade i svenska kronor. Vid bolagsstämma medför varje aktie en röst. Samtliga aktier är till fullo betalda och ger lika rätt till andel i Bolagets tillgångar och resultat. Vid en eventuell likvidation av Bolaget har aktieägare rätt till andel av överskott i förhållande till det antal aktier som aktieägaren innehar.

Aktieägare har normalt företrädesrätt till teckning av nya aktier, teckningsoptioner och konvertibla skuldebrev i enlighet med aktiebolagslagen, såvida inte bolagsstämman eller styrelsen med stöd av bolagsstämmans bemyndigande beslutar om avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt.

Inga begränsningar föreligger avseende aktiernas överlåtbarhet. Aktierna i RealXState AB är inte föremål för erbjudande som lämnats till följd av budplikt, inlösenrätt eller lösningsskyldighet.

Bolagets aktier har inte heller varit föremål för offentligt uppköpserbjudande under innevarande eller föregående räkenskapsår.

Aktierna är registrerade i elektronisk form i enlighet med avstämningsförbehåll i bolagsordningen. Aktieboken förs av Euroclear, med adress Euroclear Sweden AB, Box 191, 101 23 Stockholm.

Det finns inga andra utestående instrument, t ex teckningsoptioner, som skulle kunna medföra att nya aktier i Bolaget emitteras.

Enligt bolagsordningen skall Bolagets aktiekapital uppgå till lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor uppdelat på lägst 500 000 och högst 2 000 000 aktier. Bolaget kan enligt bolagsordningen ge ut aktier av tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och Preferensaktier. Stamaktie av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B och Preferensaktie medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma i Bolaget får varje röstberättigad rösta för det fulla antalet av dennes ägda och företrädda aktier. Vid tidpunkten för Prospektets offentliggörande uppgår Bolagets aktiekapital till 500 000 kronor fördelat på totalt 500 000 stamaktier av serie A.

Genom Erbjudandet ökar Bolagets aktiekapital med högst 125 000 kronor till högst 625 000 kronor. Antalet aktier ökar med högst 125 000 aktier till högst 625 000 aktier fördelat på 500 000 stamaktier och 125 000 preferensaktier. Sammantaget medför dessa åtgärder, under förutsättning att de genomförs, att aktiekapitalet i Bolaget kommer att uppgå till 625 000 kronor, fördelat på 625 000 aktier, envar med ett kvotvärde om 1,00 krona. För det fall Erbjudandet utökas med maximalt ytterligare 75 000 Preferensaktier kan aktiekapitalet maximalt komma att uppgå till 700 000 kronor fördelat på maximalt 700 000 aktier, envar med ett kvotvärde om 1,00 krona. Därtill kan högst 50 000 Preferensaktier ytterligare komma att emitteras efter Transaktionen och erläggas som en tilläggsköpeskilling till säljarna av OPP Förvaltnings AB senast den 4 december 2015. För det fall dessa Preferensaktier emitteras kan aktiekapitalet maximalt komma att uppgå till 750 000 kronor fördelat på maximalt 750 000 aktier, envar med ett kvotvärde om 1,00 krona.

Av tabellen nedan framgår aktiekapitalets utveckling under de två senaste räkenskapsåren, inklusive förändringar i aktiekapitalet till följd av Erbjudandet och den split som genomfördes under 2015.

Datum för registrering hos Bolagsverket	Transaktion	Förändring i antalet stamaktier	Förändring i antalet preferensaktier	Totalt antal aktier	Förändring i aktiekapital (SEK)	Totalt aktiekapital (SEK)	Kvot-värde (SEK)
27 februari 2013	Bildandet av Bolaget, emission av stamaktier	500		500	50 000	50 000	100,00
31 december 2013	**Årets slut**			**500**		**50 000**	**100,00**
31 december 2014	**Årets slut**			**500**		**50 000**	**100,00**
7 april 2015	Nyemssion	4 500		5 000	450 000	500 000	100,00
senast 30 juni 2015	Split	495 000		500 000	0	500 000	1,00
senast 31 juli 2015	Erbjudandet		125 000	625 000	125 000	625 000	1,00

Historik
Bolaget registrerades 27 februari 2013.

Utdelningspolicy
Utdelning till Preferensaktieägare skall ske i enlighet med bolagsordningens bestämmelser. Eftersom Bolaget under de närmaste åren kommer att prioritera tillväxt, kapitalstruktur och likviditet ska återinvesteringar i verksamheten prioriteras framför utdelning på bolagets stamaktier. Långsiktigt skall utdelningen på stamaktier uppgå till 50 procent av årets nettoresultat och efter avdrag för utdelning på Preferensaktier under förutsättning att målet för Bolagets soliditet uppfylls.

Ägarförhållanden
Bolaget ägs av dess grundare Anders Lidén genom det helägda bolaget Mindhouse AB som innan Erbjudandets genomförande innehar 100 procent av stamaktierna och 100 procent av rösterna i Bolaget. Förutsatt full anslutning till Erbjudandet kommer Mindhouse inneha 80,0 procent av totalt antal aktier och 97,6 procent av totalt antal röster i Bolaget. För det fall att erbjudandet utökas till att maximalt omfatta 200 000 Preferensaktier kommer Mindhouse inneha 71,4 procent av antalet aktier och 96,2 procent av antalet röster i Bolaget. För det fall också ytterligare 50 000 Preferensaktier emitteras som tilläggsköpeskilling till säljarna av OPP Förvaltnings AB kommer Mindhouse inneha 66,7 procent av antalet aktier och 95,2 procent av antalet röster i Bolaget.

Aktieägare	Stamaktier serie A	Stamaktier serie B	Preferensaktier	Andel av antal aktier	Andel av röster
Mindhouse AB	500 000	0	0	80,0%	97,6%
Övriga aktieägare	0	0	125 000	20,0%	2,4%
Totalt	**500 000**	**0**	**125 000**	**100,0%**	**100,0%**

Såvitt styrelsen känner till föreligger inga överenskommelser om att inte avyttra aktier under viss tid (så kallade lock up-avtal).

Legal struktur

Legal enhet	Land	Ägarandel
Real X State AB	Sverige	
OPP Förvaltnings AB	Sverige	100%
OP2 Byggnads AB	Sverige	100%
OP Service AB	Sverige	100%

Ägarandelarna ovan motsvarar samma andel av det totala antalet röster i varje legal enhet.

Styrelse, ledande befattningshavare och revisor

Styrelse
Enligt RealXState ABs bolagsordning och aktiebolagslagen ska styrelsen bestå av lägst tre och högst tio ledamöter. En av ledamöterna ska utses till styrelseordförande. På extra bolagsstämma den 27 januari 2015 valdes Stefan Silfver och Peter Törngren till styrelseledamöter för tiden intill slutet av nästa årsstämma. Björn Andersson valdes till styrelsens ordförande.

Samtliga styrelseledamöter är oberoende i förhållande till Bolaget. Förutom Anders Lidén är samtliga styrelseledamöterna oberoende i förhållande till större aktieägare (varmed avses aktieägare som innehar mer än 10 procent av rösterna och kapitalet).

Björn Andersson (1959), Styrelseordförande
Senior partner och delägare i Neuman & Nydahl HB
Bakgrund: Tidigare VD i byggbolaget ODEN Anläggningsentreprenad AB, CFO i NCC AB, CFO i AB Svenska Shell och tidigare i olika ledande positioner inom Shell i Sverige och utomlands.
Utbildning: Civilekonom, Stockholms Universitet
Övriga pågående uppdrag: Styrelseordförande Derigo Rådgivning AB, Styrelseordförande Portendo Standoff Detection AB, Styrelseledamot Ramudden AB,
Tidigare uppdrag som avslutats under de senaste fem åren: Styrelseledamot Portendo AB

Stefan Silfver (1953), Styrelseledamot
Bakgrund: tidigare VD för OKOBanken Sverige, VD för Skandrenting AB, VD för RL Nordic (Raiffeisen Banking Group), VD för DAL Nordic Finance (Deutsche Leasing Group). Många ledande befattningar på Götabanken och PK-banken.
Utbildning: Ekonomi vid Göteborgs universitet
Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot SilfverConsult & Invest AB
Tidigare uppdrag som avslutats under de senaste fem åren: Vd och styrelseledamot i DAL Nordic Finance AB. Styrelsemedlem i Windpower Energy Power AB.

Anders Lidén (1974), Styrelseledamot
Bakgrund: Grundare av Mindhouse AB
Utbildning: -
Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Mindhouse AB samt dotterbolag.
Tidigare uppdrag som avslutats under de senaste fem åren: -

Peter Törngren (1958), Styrelseledamot
Partner på Advokatfirman Törngren Magnell
Bakgrund: Grundare av Advokatfirman Törngren Magnell. 17 års erfarenhet från Advokatfirma Vinge.
Utbildning: Jur.kand., Stockholms universitet
Övriga pågående uppdrag: Ordförande och delägare Advokatfirman Törngren Magnell KB samt bolag inom koncernen. Styrelseordförande i Svenska Framtidsbostäder AB. Styrelseledamot i Portendo Standoff Detection AB. Styrelsesuppleant i Scandifront Holding AB samt dotterbolag. Likvidator i LRF Försäkring Livförsäkringsaktieolag, IMS Bildbyrå AB, Tiofoto AB och TGI Holdings AB.
Tidigare uppdrag som avslutats under de senaste fem åren: Styrelseordförande i Scandinavian Capital Partners AB. Likvidator i SAAB Automobile AB och Milko Sverige AB.

Ledning

Anders Lidén (1974), VD
Bakgrund: Grundare av Mindhouse AB
Utbildning: -
Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot i Mindhouse AB samt dotterbolag.
Tidigare uppdrag som avslutats under de senaste fem åren: -

Sofia Åman, CFO

Bakgrund: Controller på ICA Sverige AB, tidigare revisor på KPMG
Utbildning: Kandidatexamen i företagsekonomi och en magisterexamen i skatterätt från Högskolan Dalarna
Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot Sickla Strand Holding AB
Tidigare uppdrag som avslutats under de senaste fem åren: Ledningen för ICA Logistik DE Borlänge.

Peter Ny, VD OP2
Bakgrund: Grundare av OP2 Service AB med lång erfarenhet inom byggproduktion i stora byggbolag och har senaste 10 åren jobbat som VD på OPP Förvaltnings AB.
Utbildning: Byggnadsingenjör (STI)
Övriga pågående uppdrag: Styrelseledamot Mörthavet AB
Tidigare uppdrag som avslutats under de senaste fem åren: Styrelseledamot OPP Förvaltnings AB med dotterbolag.

Övriga upplysningar avseende styrelsen och ledande befattningshavare
Bolagets styrelse och ledande befattningshavare kan nås via Bolagets postadress: RealXState AB, Garvaregatan 7C, 791 70 Falun.

Det har inte träffats någon särskild överenskommelse mellan större aktieägare, kunder, leverantörer eller andra parter enligt vilken någon befattningshavare har valts in i styrelsen eller tillsatts i annan ledande befattning. Som angivits ovan har Anders Lidén ekonomiska intressen i Bolaget genom aktieinnehav. Det föreligger i övrigt inga intressekonflikter mellan Bolaget och någon styrelseledamot eller ledande befattningshavare. Advokatfirman Törngren Magnell företräder Mindhouse vid legal Due Diligence och förvärv av OPP. Detta uppdrag har hanterats av kollegor till Peter Törngren på uppdrag av Mindhouse.

Inga familjeband föreligger mellan Bolagets styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare har ingått avtal med Bolaget om förmåner efter uppdragets avslutande. Det finns heller ingen styrelseledamot eller ledande befattningshavare som har åtagit sig begränsningar i sina möjligheter att efter Nyemissionens genomförande avyttra sina innehav av värdepapper i Bolaget under viss tid.

Bolaget Windpower Energy Power AB där Stefan Silfver var styrelseledamot försattes i konkurs under 2013. I övrigt har ingen av styrelsens ledamöter eller ledande befattningshavare under de senaste fem åren (i) dömts i bedrägerirelaterade mål, (ii) försatts i konkurs eller varit styrelseledamöter eller befattningshavare i bolag som försatts i konkurs eller likvidation, (iii) varit föremål för anklagelser eller sanktioner från myndigheter eller offentligrättsligt reglerade yrkessammanslutningar eller (iv) ålagts näringsförbud.

Ersättning till styrelsen och ledande befattningshavare
Under 2014 utgick ingen ersättning till styrelsen. På en extra bolagsstämma den 20 maj 2015 fastslogs arvoden till styrelsen enligt följande för tiden intill slutet av årsstämman 2016.

Styrelseledamöter har ett arvode om 150 000 kronor exkl. sociala avgifter.
Styrelseordförande har ett arvode om 250 000 kronor exkl. sociala avgifter.
Anders Lidén tar i egenskap som huvudägare inte ut något arvode som ledamot.
Uppsägningstiden från Bolagets sida gentemot verkställande direktören är 6 månader utan särskilt avgångsvederlag. Det finns inga avsatta eller upplupna belopp för pensioner och liknande förmåner avseende styrelseledamöter och ledande befattningshavare.

Revisorer
På årsstämma den 2 april 2015 omvaldes auktoriserade revisionsbolaget Mazars SET till Bolagets revisor med Johan Kaijser, auktoriserad revisor och medlem i FAR, som huvudansvarig revisor samt Mikael Fredstrand till revisors suppleant. Huvudansvarig revisor för räkenskapsåret 2013 var Patrik Anderbro, auktoriserad revisor och medlem i FAR.

Adressen till Bolagets revisor är Mazars Sweden AB, Mäster Samuelsgatan 56, Box 1317, 111 83 Stockholm. Bolagets revisor för räkenskapsåret 2013 var KPMG, Patrik Anderbro, Box 49, 721 04 Västerås.

Bolagsstyrning

Bolagsstyrning
Bolagsstyrning avser det regelverk och den struktur som etablerats för att på ett effektivt och kontrollerat sätt styra och leda verksamheten i ett aktiebolag. Ytterst syftar bolagsstyrningen till att tillgodose aktieägarnas krav på avkastning och samtliga intressenters behov av information om Bolaget och dess utveckling. Till grund för RealXStates styrning ligger bland annat bolagsordningen, aktiebolagslagen, First Norths regelverk samt interna regler och föreskrifter. Svensk kod för bolagsstyrning gäller inte för bolag vars aktier är noterade på First North, varför Bolaget inte tillämpar Svensk kod för bolagsstyrning. Bolaget har därför inte inrättat revisions- och ersättningsutskott. Detta innebär att styrelsen i sin helhet utför de uppgifter som normalt ankommer på revisions- respektive ersättningsutskottet. Bolaget strävar dock efter att följa Svensk kod för bolagsstyrning i de avseenden den anses vara relevant för Bolaget. Bolaget har inte upprättat någon särskild bolagsstyrningsrapport för 2014.

Bolagsstämman
Bolagsstämman är Bolagets högsta beslutande organ och årsstämma ska enligt aktiebolagslagen hållas årligen inom sex månader efter räkenskapsårets utgång. På årsstämman utser aktieägarna styrelse och i förekommande fall revisorer. Stämman beslutar också bland annat om ansvarsfrihet för styrelsen och verkställande direktören, fastställelse av årsredovisning, disposition av vinstmedel, arvoden för styrelsen och revisorerna samt riktlinjer för ersättning till verkställande direktören och övriga medlemmar av ledningen. Kallelse, protokoll, kommuniké och annat material för stämmor publiceras på www.realxstate.se.

Styrelsen
Styrelsens övergripande uppgift är att för ägarnas räkning förvalta bolagets angelägenheter och att ansvara för bolagets organisation. Styrelsens arbete leds av styrelseordföranden. Det är styrelsen som fastställer bolagets mål och strategier. Styrelsen ansvarar för bolagets organisation och förvaltning och ska säkerställa kvaliteten i den finansiella rapporteringen. Dessutom ska styrelsen behandla och godkänna finansiella rapporter och fastställa viktigare policies, riktlinjer och mål. På Bolagets styrelsemöten behandlas normalt Bolagets finansiella situation samt frågor av större betydelse för Bolaget. Verkställande direktör redogör löpande för affärsplaner och strategiska frågeställningar.

Verkställande direktör
RealXStates verkställande direktör ansvarar för bolagets löpande förvaltning i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen samt de instruktioner för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen som styrelsen har fastställt.

Intern kontroll
Styrelsen ansvarar enligt aktiebolagslagen för den interna kontrollen och styrningen av bolaget. För att behålla och utveckla en väl fungerande kontrollmiljö har styrelsen fastställt ett antal grundläggande dokument av betydelse för den finansiella rapporteringen. Däribland ingår styrelsens arbetsordning och instruktionerna för verkställande direktören och för den ekonomiska rapporteringen. Därutöver förutsätter en fungerande kontrollmiljö en utvecklad struktur med löpande översyn. Ansvaret för det dagliga arbetet med att upprätthålla kontrollmiljön åvilar primärt den verkställande direktören. Verkställande direktören rapporterar regelbundet till styrelsen. Verkställande direktören framlägger vid varje styrelsemöte som hålls i samband med halvårsbokslut ekonomisk och finansiell rapport över verksamheten.

Revisor
Revisor utses på årsstämman för att granska bolagets finansiella rapportering samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning av Bolaget. På bolagsstämma den 2 april 2015 valdes auktoriserade revisionsbolaget Mazars SET till Bolagets revisor med Johan Kaijser, auktoriserad revisor och medlem i FAR, som huvudansvarig revisor.

Bolagsordning med mera

Bolagsordning för RealXState AB
Org. nr. 556923-9063

Antagen på extra bolagstämma den 20 maj 2015

§ 1 Firma

Bolagets firma är RealXState AB. Bolaget är ett publikt aktiebolag (publ).

§ 2 Styrelsens säte

Styrelsen har sitt säte i Tällberg.

§ 3 Verksamhet

Föremål för bolagets verksamhet är förädling av bostäder och kommersiella fastigheter och därmed förenlig verksamhet.

§ 4 Aktiekapital

Aktiekapitalet ska vara lägst 500 000 kronor och högst 2 000 000 kronor.

§ 5 Antal aktier

Antal aktier ska vara lägst 500 000 och högst 2 000 000.

§ 6 Aktieslag

1. **Aktieslag**

   Aktier kan utges i tre aktieslag, stamaktier av serie A, stamaktier av serie B och preferensaktier.

2. **Rösträtt**

   Stamaktie av serie A medför tio (10) röster. Stamaktier av serie B och preferensaktier medför en (1) röst vardera. Vid bolagsstämma får envar röstberättigad rösta för fulla antalet av honom/henne ägda och/eller företrädda aktier.

3. **Begränsning avseende värdeöverföring i vissa fall**

   Så länge ett Innestående Belopp (enligt nedan) belöper på preferensaktierna får beslut inte fattas om värdeöverföring till innehavare av stamaktier.

4. **Preferensakties rätt till vinstutdelning**

   Beslutar bolagsstämma om vinstutdelning ska preferensaktierna medföra företrädesrätt framför stamaktierna enligt nedan.

   Företräde till vinstutdelning per preferensaktie (”Preferensutdelning”) ska uppgå till en fjärdedel av årlig Preferensutdelning (”Årlig Preferensutdelning”) per utbetalningstillfälle med avstämningsdag enligt nedan.

   Från och med det första utbetalningstillfället för Preferensutdelning ska Årlig Preferensutdelning vara 37 kronor per preferensaktie till och med utbetalningstillfället med avstämningsdag den 31 december 2018 och därefter 43 kronor per preferensaktie. Härefter förutsätts att bolagsstämman fattar beslut om utdelning samt att bolaget har utdelningsbara medel.

Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske kvartalsvis med 1/4 (25 procent) av Årlig Preferensutdelning. Avstämningsdag för vinstutdelning ska årligen vara den 15 mars, 15 juni, 15 september och 15 december. För det fall sådan dag inte är bankdag, ska avstämningsdagen vara närmast föregående bankdag. Utbetalning av vinstutdelning på preferensaktier ska ske tredje bankdagen efter avstämningsdagen. Med ”bankdag” avses dag som inte är söndag, annan allmän helgdag eller dag som vid betalning av skuldebrev är jämställd med allmän helgdag (sådana likställda dagar är för närvarande lördag, midsommarafton, julafton samt nyårsafton).

Om ingen vinstutdelning lämnats på preferensaktier, eller om endast vinstutdelning understigande Preferensutdelningen lämnats, ska preferensaktierna medföra rätt att i tillägg till framtida Preferensutdelning erhålla ett belopp, jämnt fördelat på varje preferensaktie, motsvarande skillnaden mellan vad som skulle ha betalats ut enligt ovan och utbetalt belopp (”Innestående Belopp”) innan ytterligare preferensaktier får emitteras eller värdeöverföringar till innehavare av stamaktier får ske. Innestående belopp ska räknas upp med en faktor motsvarande en årlig räntesats om 12 procent, varvid uppräkning ska ske med början från den kvartalsvisa tidpunkt då utbetalning av del av vinstutdelningen skett (eller borde ha skett, i det fall det inte skett någon vinstutdelning alls). Även vinstutdelning av Innestående Belopp förutsätter att bolagsstämma beslutar om vinstutdelning.

Preferensaktierna ska i övrigt inte medföra någon rätt till vinstutdelning.

5. Inlösen av preferensaktier

Minskning av aktiekapitalet, dock inte under minimikapitalet, kan ske genom inlösen av ett visst antal eller samtliga preferensaktier efter beslut av bolagsstämman eller styrelsen. När beslut om inlösen fattas, ska ett belopp motsvarande minskningsbeloppet avsättas till reservfonden om härför erforderliga medel finns tillgängliga.

Fördelningen av vilka preferensaktier som ska inlösas ska ske pro rata i förhållande till det antal preferensaktier som varje preferensaktieägare äger. Om fördelningen enligt ovan inte går jämnt ut ska styrelsen besluta om fördelningen av överskjutande preferensaktier som ska inlösas. Om beslutet godkänns av samtliga ägare av preferensaktier kan dock bolagsstämman eller styrelsen besluta vilka preferensaktier som ska inlösas.

Lösenbeloppet för varje inlöst preferensaktie ska vara ett belopp beräknat enligt följande:

Ett belopp om 450 kronor per preferensaktie, motsvarande 112,5 procent av den initiala teckningskursen, i varje fall med tillägg för eventuellt Innestående Belopp per preferensaktie samt upplupen del av Preferensutdelning. För att inlösen av preferensaktier ska vara möjlig krävs att det i bolaget finns fritt eget kapital till den del utbetalning av Lösenbeloppet överstiger aktiernas kvotvärde.

Med ”upplupen del av Preferensutdelning” avses upplupen Preferensutdelning för perioden som börjar med dagen efter den senaste avstämningsdagen för vinstutdelning på preferensaktier till och med dagen för utbetalning av lösenbeloppet.

6. Bolagets upplösning

Vid bolagets upplösning ska preferensaktier medföra företrädesrätt framför stamaktier att ur bolagets tillgångar erhålla ett belopp per preferensaktie motsvarande 100 procent av den initiala teckningskursen jämte (i) eventuellt Innestående Belopp och (ii) eventuell upplupen del av Preferensutdelningen, innan utskiftning sker till ägare av stamaktier. Preferensaktier ska i övrigt inte medföra någon rätt till skiftesandel.

7. **Omräkning vid vissa bolagshändelser**

   För det fall antalet preferensaktier ändras genom sammanläggning, uppdelning, eller annan liknande bolagshändelse ska de belopp som preferensaktien berättigar till enligt punkterna 4–6 i denna § 6 omräknas för att återspegla denna förändring.

8. **Rättigheter vid nyemission etc.**

   Beslutar bolaget att genom kontantemission eller kvittningsemission ge ut nya aktier skall en gammal aktie ge företrädesrätt till ny aktie av samma aktieslag i förhållande till det antal aktier innehavaren förut äger (primär företrädesrätt). Aktier som inte tecknas med primär företrädesrätt skall erbjudas samtliga aktieägare till teckning (subsidiär företrädesrätt). Om inte sålunda erbjudna aktier räcker för den teckning som sker med subsidiär företrädesrätt, skall aktierna fördelas mellan tecknarna i förhållande till det totala antal aktier de förut äger i bolaget. I den mån detta inte kan ske vad avser viss aktie/vissa aktier, sker fördelning genom lottning.

   Beslutar bolaget att genom kontant- eller kvittningsemission ge ut aktier av endast ett aktieslag, skall samtliga aktieägare, oavsett aktieslag, ha företrädesrätt att teckna nya aktier i förhållande till det antal aktier som de förut äger.

   Vad som sagts ovan skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att fatta beslut om kontantemission eller kvittningsemission med avvikelse från aktieägares företrädesrätt.

   Vad som föreskrivs ovan om aktieägares företrädesrätt skall äga motsvarande tillämpning vid emission av teckningsoptioner och konvertibler.

   Vid ökning av aktiekapitalet genom fondemission skall nya aktier emitteras av varje aktieslag i förhållande till det antal aktier av samma slag som finns sedan tidigare. Därvid skall gamla aktier av visst aktieslag medföra företrädesrätt till nya aktier av samma aktieslag. Vad som nu sagts skall inte innebära någon inskränkning i möjligheten att genom fondemission, efter erforderlig ändring av bolagsordningen, ge ut aktier av nytt slag.

§ 7 Omvandlingsförbehåll

På begäran av innehavare till stamaktie av serie A och utan erläggande av ytterligare ersättning ska stamaktie av serie A konverteras till stamaktie av serie B. Begäran om konvertering ska framställas skriftligen till bolagets styrelse med angivande av hur många aktier som önskas omvandlade. Styrelsen ska utan dröjsmål besluta att anmält antal aktier ska omvandlas och därefter genast anmäla omvandlingen för registrering. Omvandlingen är verkställd när registrering skett och anteckning i aktieboken gjorts.

§ 8 Styrelse

Styrelsen ska bestå av lägst 3 och högst 10 ledamöter med lägst 0 och högst 10 suppleanter.

§ 9 Revisorer

För granskning av aktiebolagets årsredovisning jämte räkenskaperna samt styrelsens och verkställande direktörens förvaltning utses en (1) revisor och en (1) revisorssuppleant. Uppdraget som revisor gäller till slutet av den årsstämma som hålls under det fjärde räkenskapsåret efter revisorsvalet. Den valda revisorn ska vara auktoriserad revisor eller ett registrerat revisionsbolag.

§ 10 Kallelse till och deltagande i bolagsstämma

Kallelse till bolagsstämma ska ske genom annonsering i Post- och Inrikes Tidningar och genom att kallelsen hålls tillgänglig på bolagets webbplats. Samtidigt som kallelse sker ska bolaget genom annonsering i Dagens Nyheter upplysa om att kallelse har skett.

För att få deltaga i bolagsstämman ska aktieägare dels vara upptagen i utskrift eller

annan framställning av aktieboken avseende förhållandena fem vardagar före stämman dels göra en anmälan till bolaget senast den dag som anges i kallelsen till stämman. Denna dag får inte vara söndag, annan allmän helgdag, lördag, midsommarafton, julafton eller nyårsafton och inte infalla tidigare än femte vardagen före stämman. Biträde åt aktieägare får medföras vid bolagsstämman endast om aktieägaren anmäler detta till bolaget på sätt som anges i föregående stycke.

§ 11 Ärenden på bolagsstämma

På årsstämman ska följande ärenden behandlas.

1. Val av ordförande.
2. Upprättande och godkännande av röstlängd.
3. Val av en eller två justeringsmän.
4. Prövande av om stämman blivit behörigen sammankallad.
5. Godkännande av dagordning.
6. Framläggande av årsredovisningen och revisionsberättelsen.
7. Beslut om:
   a) Fastställande av resultaträkningen och balansräkningen.
   b) Disposition av aktiebolagets vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen.
   c) Ansvarsfrihet åt styrelseledamöterna och verkställande direktören.
8. Fastställande av arvoden till styrelseledamöterna och i förekommande fall revisorerna.
9. Val av styrelseledamöter och i förekommande fall av revisorer samt eventuella suppleanter.
10. Annat ärende, som skatas upp på stämman enligt aktiebolagslagen (2005:551) eller bolagsordningen.

§ 12 Räkenskapsår

Bolagets räkenskapsår ska vara 1 januari – 31 december.

§ 13 Särskilda majoritetskrav

I tillägg till eventuella särskilda majoritetskrav som följer av gällande aktiebolagslag ska det följande gälla.

Beslut om (i) ändring av bolagsordningen som i något avseende påverkar preferensaktiers rätt, (ii) nyemission av aktier med bättre rätt till bolagets resultat eller tillgångar än preferensaktierna, och (iii) beslut om ändring av denna § 13, är giltigt endast om det biträtts av mer än två tredjedelar av de vid stämman företrädda preferensaktierna.

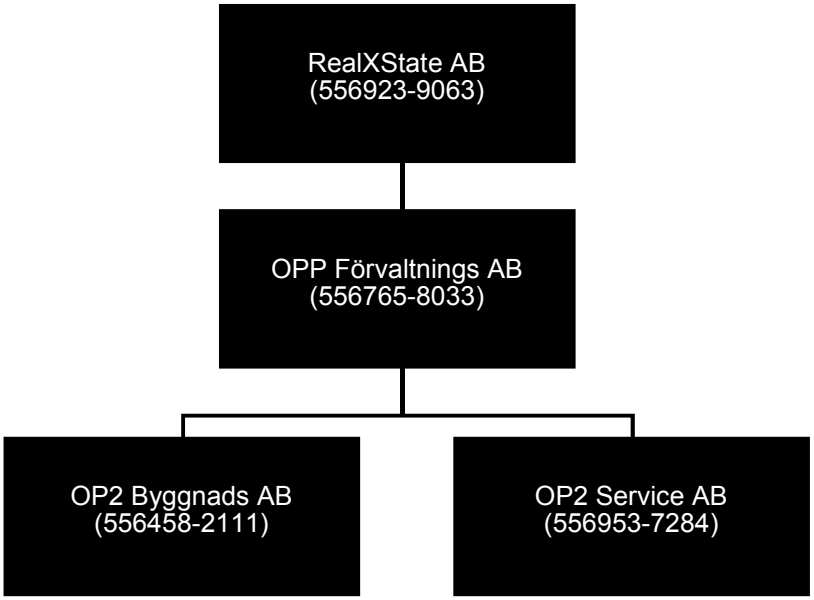
§ 14 Avstämningsförbehåll

Bolagets aktier ska vara registrerade i ett avstämningsregister enligt lagen (1998:1479) om kontoföring av finansiella instrument.

Legala frågor och kompletterande information

Allmän information om RealXState
Bolagets verksamhet bedrivs i enlighet med reglerna i aktiebolagslagen. Moderbolaget i Koncernen, RealXState AB (org. nr. 556923-9063), bildades den 20 februari 2013 och registrerades hos Bolagsverket den 27 februari 2013. Nuvarande firma registrerades den 7 april 2015. Bolaget har sitt säte i Tällberg.

Beskrivning av den tilltänkta koncernstrukturen efter genomförande av Erbjudandet
Efter genomförande av Erbjudandet och sammanförandet av Bolaget med OPP kommer den legala strukturen i vad som då utgör Koncernen att se ut såsom är illustrerat i nedanstående koncernskiss. Samtliga dotterbolag till Bolaget är helägda. Den huvudsakliga verksamheten i Koncernen bedrivs vid datumet för detta Prospekt i OP2 Byggnads AB.



Väsentliga avtal
Merparten av OPP:s byggverksamhet bedrivs i dotterbolaget OP2 Byggnads AB. Enligt OPP är det endast detta bolag som har ingått väsentliga avtal, såsom ramavtal med efterföljande avropsavtal, hyresavtal samt leasingavtal. OP2 Service AB har dock ingått leasingavtal avseende företagsbilar.

Ramavtal
OP2 Byggnads AB har ingått flera ramavtal avseende olika typer av entreprenader med Vasakronan AB, Humlegården Fastigheter AB, Ersta Diakoni och Newsec Asset Management AB, Under dessa ramavtal kan sedan avrop ske avseende specifika projekt. Ramavtalen ger dock inte OP2 Byggnads AB någon exklusivitet såsom entreprenör.

Vasakronan
OP2 Byggnads AB har ingått två olika ramavtal med Vasakronan AB, avtalskategori 2 och 3 A, avseende utförande av byggnadsentreprenad. Avsikten med ramavtalen med Vasakronan är att skapa långsiktiga relationer samt att utarbeta gemensamma arbetsformer med väl fungerande rutiner sinsemellan. Kategori 2 avser totalentreprenad medan kategori 3 A avser general- och utförandeentreprenad. Båda ramavtalen tillämpas för entreprenader som ska utföras i Storstockholm och löper mellan den 1 november 2012 till och med den 31 oktober 2015. Eventuella avvikelser från ramavtalets bestämmelser avseende enskilda entreprenader ska tydligt framgå av den enskilda beställningen. Avropsavtal hänförliga till ramavtalen ska avfattas skriftligen för att vara giltiga vad

gäller kategori 2 medan sådana avtal i undantagsfall kan vara giltiga även om de ingås muntligen vad gäller kategori 3 A. Om entreprenad pågår vid upphörandetidpunkten ska slutförande ske enligt gällande avropsavtal varvid även villkoren i tillämpligt ramavtal ska gälla för OP2 Byggnads AB. Ramavtalen innebär inte någon garanterad upphandlingsvolym och heller ingen exklusivitet. Tvist i anledning av ramavtalen ska avgöras genom skiljedom.

Humlegården
OP2 Byggnads AB har ingått ett ramavtal (”Årsavtal för byggnadsarbeten”) med Humlegården Fastigheter AB avseende byggnadsarbeten. Beställaren har rätt att enligt avtalet beställa entreprenader enligt villkoren i ramavtalet. OP2 Byggnads AB är skyldig att utföra beställda arbeten enligt de priser och övriga villkor som avtalats. Avtalet löper mellan den 30 maj 2013 till och med den 29 maj 2015. Avropsavtal hänförliga till ramavtalet ska avfattas skriftligen för att vara giltiga. Arbetena enligt ramavtalet ska utföras med en nollvision avseende besiktningsanmärkningar vid färdigställt arbete samt att eventuella anmärkningar ska utföras inom två veckor efter genomförd slutbesiktning. Entreprenören är i vissa fall berättigad till bonus om man vid besiktningen inte har några anmärkningar.

Newsec
OP2 Byggnads AB har ingått ett ramavtal med Newsec Asset Management AB avseende entreprenad. Avtalet löper mellan den 1 juli 2013 till och med den 30 juni 2015. Entreprenadformer som omfattas av ramavtalet är följande; generalentreprenad, delad entreprenad, delad entreprenad med delegerad samordning, samordnad generalentreprenad och totalentreprenad. Ramavtalet gäller för entreprenader som ska utföras i Stockholm. Avropsavtal hänförliga till ramavtalet ska avfattas skriftligen för att vara giltiga.

OP2 Byggnads AB har ingått ett antal avropsavtal, varav några under ovan nämnda ramavtal. Av de som återstår att färdigställa finns ett väsentligt avseende Barnhospice åt Ersta Sjukhus med ett uppskattat värde om 60 miljoner kronor.

Hyresavtal
OP2 Byggnads AB har ingått flera hyresavtal avseende kontor, lager samt parkeringsplatser. OP2 Service AB har inte ingått något hyresavtal men delar kontor med OP2 Byggnads AB på Ostmästargränd 6 i Stockholms kommun. Avseende lokalhyresavtalen har Fastighetsägarna Sveriges standardformulär inklusive bilagor använts, samt därutöver särskilda bestämmelser anpassade till det enskilda hyresförhållandet. Hyresavtalen innehåller inga avvikande bestämmelser för lokalhyresavtal av denna karaktär.

Kontor, Ostmästargränd 6, Stockholms kommun
Hyresavtalet med Söderport Södra AB avser kontor om 140 m² som delas med OP2 Service AB och löper till och med den 31 januari 2019. Uppsägningstiden är nio månader och om avtalet inte sägs upp förlängs det automatiskt med tre år åt gången. Bashyran uppgår till 175 000 kronor årligen och är föremål för indexreglering. I tillägg till hyran ska ersättning för driftskostnader om 26 600 kronor erläggas vilket ska uppräknas med 3 procent årligen med start den 1 januari 2015, samt ersättning för fastighetsskatt.

Kontor, Ostmästargränd 1, Stockholms kommun
Hyresavtalet med Prisfast AB avser kontor om 142 m², lager om 103 m² samt omklädningsrum om 51 m² och löper till och med den 30 november 2014. Uppsägningstiden är tre månader och om avtalet inte sägs upp förlängs det automatiskt med tre år åt gången. Avtalet har inte sagts upp och löper därmed vidare till och med den 30 november 2017. Bashyran uppgår till 148 000 kronor årligen och är föremål för indexreglering, vilket ska ske kvartalsvis. I tillägg till hyran ska ersättning för uppvärmning om 8 520 kronor erläggas vilket belopp ska indexregleras kvartalsvis, samt ersättning för fastighetsskatt.

Lager och parkeringsplatser

Utöver hyresavtalen beskriva ovan har OP2 Byggnads AB ingått hyresavtal avseende två lager samt åtta parkeringsplatser.

Hyresavtalet med Fabege Kontor Söder AB avser lager om 40 m² på Ostmästargränd 5 i Stockholms kommun. Avtalstiden löper från och med den 1 december 2006 och tills vidare med en uppsägningstid om tre månader. Bashyran uppgår till 18 000 kronor årligen, exklusive moms, och är föremål för indexreglering, vilket ska ske årligen.

Hyresavtalet med DK Södra AB avser lager om 50 m², på Ostmästargränd 1-3 i Stockholms kommun, och löper till och med den 30 november 2015. Uppsägningstiden är nio månader och om avtalet inte sägs upp förlängs det automatiskt med tre år åt gången. Bashyran uppgår till 30 000 kronor årligen och är föremål för indexreglering, vilket ska ske kvartalsvis. I tillägg till hyran ska ersättning för uppvärmning om 1 540 kronor erläggas vilket belopp ska indexregleras kvartalsvis, samt ersättning för fastighetsskatt.

OP2 Byggnads AB har ingått tre bilplatsavtal med EuroPark Svenska AB avseende totalt åtta parkeringsplatser i garage med adress Byängsgränd 10 i Årsta. Hyran uppgår avseende sex av dessa platser till 1 063 kronor per plats och månad och till 850 kronor per plats och månad avseende de två resterande platserna. Om inte avtalen sägs upp en månad före varje nytt kalenderkvartal förlängs dessa automatiskt med ytterligare tre månader åt gången.

Aktieöverlåtelseavtal
Bolagets moderbolag Mindhouse har tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med nuvarande ägare till OPP Förvaltnings AB avseende alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB. Mindhouse har även tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med en part som äger en minoritetspost i OP2 Service AB som är ett dotterbolag till OPP Förvaltnings AB. Köpeskillingen uppgår till 73,8 miljoner kronor med tillägg för en tilläggsköpeskilling baserad på OPP:s nettokassa och rörelsekapital enligt en fastställd tillträdesbalansräkning per den 30 juni 2015. Av den fasta köpeskillingen om 73,8 miljoner kommer 50 miljoner kronor att betalas kontant och 23,8 miljoner kronor att betalas genom reverser till säljarna av OPP Förvaltnings AB. Tilläggsköpeskillingen ska erläggas i form av nyemitterade Preferensaktier upp till och med ett belopp om 20 miljoner kronor och därutöver kontant. Säljarna av OPP Förvaltnings AB har, tidigast sex (6) och senast sju (7) månader från tillträdesdagen, rätt att påkalla att Mindhouse ska förvärva de Preferensaktier som utgetts som tilläggsköpeskilling.

Mindhouse möjlighet att tillträda aktierna i OPP är förutom erläggande av överenskommen köpeskilling beroende av uppfyllandet av samtliga villkor för tillträde i aktieöverlåtelseavtalen som är ingångna mellan Mindhouse och säljarna av OPP. Tillträdesvillkoren innefattar i sammandrag att (i) Mindhouse styrelse har godkänt förvärvet av OPP, (ii) säljarna av OPP och vissa nyckelpersoner inom OPP har ingått nya anställningsavtal med OPP Förvaltnings AB inklusive en lönebonus om totalt 5 miljoner kronor, (iii) det ej föreligger något väsentligt brott mot de garantier eller säljaråtaganden som givits under aktieöverlåtelseavtalen, (iv) det inte har inträffat någon händelse som innebär eller rimligen kan antas komma att innebära en väsentlig försämring av OPP:s tillgångar, ställning, resultat eller framtidsutsikter, samt (v) Mindhouse tillträder aktierna i OPP.

Tillträde beräknas ske senast den 10 juli 2015 förutsatt att ovan angivna tillträdesvillkor uppfyllts. Om inte tillträde kan ske senast den 10 juli 2015 måste Mindhouse betala 6 000 000 kronor till säljarna av OPP, om inget annat överenskommes mellan parterna.

Ovan nämnda aktieöverlåtelseavtal innefattar även sedvanliga åtaganden för säljarna av OPP avseende verksamheten mellan avtalsdagen och tillträdesdagen samt konkurrens- och rekryteringsförbud.

Vidare har Bolagets moderbolag Mindhouse tecknat ett aktieöverlåtelseavtal med Bolaget avseende alla utestående aktier i OPP Förvaltnings AB på väsentligen samma villkor som aktieöverlåtelseavtalen mellan Mindhouse och säljarna av OPP. Köpeskillingen uppgår till 73,8 miljoner kronor med tillägg för en tilläggsköpeskilling baserad på OPP:s nettokassa och rörelsekapital

enligt en fastställd tillträdesbalansräkning per den 30 juni 2015. Av den fasta köpeskillingen om 73,8 miljoner kommer 50 miljoner kronor att betalas kontant och 23,8 miljoner kronor att betalas genom ett aktieägartillskott från Bolagets ägare Mindhouse. Tilläggsköpeskillingen ska erläggas i form av nyemitterade Preferensaktier upp till och med ett belopp om 20 miljoner kronor och därutöver kontant.

Bolagets möjlighet att tillträda aktierna i OPP är förutom erläggande av överenskommen köpeskilling beroende av uppfyllandet av samtliga villkor för tillträde i aktieöverlåtelseavtalet som är ingånget mellan Mindhouse och Bolaget. Tillträdesvillkoren innefattar i sammandrag att (i) överlåtelserna mellan Mindhouse och säljarna av OPP har fullbordats, (ii) Erbjudandet fullföljs, samt (iii) Mindhouse har tillskjutit minoritetsposten i OP2 Service AB till OPP Förvaltnings AB genom ett ovillkorat aktieägartillskott.

Tillträde beräknas ske senast den 10 juli 2015 förutsatt att ovan angivna tillträdesvillkor uppfyllts.

I samband med ovan nämnda aktieöverlåtelseavtal har Mindhouse i en särskild skriftlig handling åtagit sig att senast den 30 juni 2015 lämna ett ovillkorat aktieägartillskott till Bolaget om 10 miljoner kronor, att verkställas omedelbart genom kontant betalning.

Byte av räkenskapsår
Bolaget kommer att ändra räkenskapsår genom att förkorta innevarande till sex månader från 1 januari 2015 – 30 juni 2015. Ändringen görs för att räkenskapsåret ska överensstämma med OPP Förvaltnings AB där den väsentliga delen av verksamheten drivs. Nytt räkenskapsår kommer vara 1 juli – 30 juni.

Leasingavtal
OP2 Byggnads AB har ingått ett flertal leasingavtal avseende företagsbilar med flera olika leasingleverantörer, såsom MMC Bilfinans/DNB, Bilia Personbilar AB, Hedin Bil Finans, Johnsson Bil i Väsby AB, GMAC Financial Services AB och SHB Finans. De leasingavtal som har ingåtts med Bilia Personbilar AB innehåller en s.k. change of control-klausul, något som inte är ovanligt för den här typen av avtal. Även OP2 Service AB har ingått fyra leasingavtal avseende företagsbilar, samtliga med SHB Finans.

Tvister
Bolaget har inte varit part i några rättsliga förfaranden eller skiljeförfaranden. OP2 Byggnads AB är däremot inblandade i potentiella tvister som grundar sig på klagomål avseende entreprenadarbeten utförda av OP2 Byggnads AB, vilket är närmare beskrivet under avsnittet ”*Riskfaktorer”*.

Anställningsavtal
Inga anställningsavtal är för tillfället tecknade i Bolaget. Anställningsavtal avses tecknas med Sofia Åhman och Malin Bjurel i samband med tillträdet av aktierna i OPP, varvid även säljarna av OPP och vissa nyckelpersoner inom OPP ska ingå nya anställningsavtal med OPP Förvaltnings AB inklusive en lönebonus om totalt 5 miljoner kronor.

Försäkringar
Bolagets styrelse anser att Koncernen har ett försäkringsskydd som överensstämmer med branschstandard och täcker de risker som typiskt sett uppstår i verksamheten. Koncernen har bland annat ansvarsförsäkring och entreprenadförsäkring.

Vissa skattefrågor i Sverige

Nedan sammanfattas vissa svenska skattefrågor hänförliga till Erbjudandet för fysiska personer och aktiebolag som är obegränsat skattskyldiga i Sverige, om inget annat anges. Sammanfattningen är baserad på gällande lagstiftning och är avsedd att ge generell information endast avseende aktierna från upptagandet till handel på First North.

Sammanfattningen behandlar inte:
- situationer då värdepapper är placerade på ett investeringssparkonto eller i en kapitalförsäkring;
- situationer då värdepapper innehas som lagertillgång i näringsverksamhet;
- situationer då värdepapper innehas av kommandit- eller handelsbolag;
- situationer då värdepapper i Bolaget bedöms vara näringsbetingade enligt de svenska reglerna om skattefria kapitalvinster och utdelningar i bolagssektorn;
- de särskilda regler som i vissa fall kan bli tillämpliga på aktier i bolag som är eller har varit fåmansföretag eller på aktier förvärvade med stöd av sådana aktier;
- utländska företag som bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige eller;
- speciella skatteregler tillämpliga för vissa investerare (exempelvis investeringsfonder och försäkringsbolag).

De skattemässiga konsekvenserna för den enskilde aktieägaren kommer i slutänden att bero på dennes speciella situation. Presumtiva investerare bör rådgöra med sina egna skatterådgivare för information avseende den lämpliga skattemässiga behandlingen utifrån deras speciella skattesituation, med hänsyn inte enbart till svensk lagstiftning utan också till utländsk inkomstskattelagstiftning (inklusive förordningar) och potentiella skatteavtal.

Aktieägare bosatta i Sverige

Privatpersoner

Utdelningar och kapitalvinster kommer att beskattas i inkomstslaget kapital till en skattesats om 30 procent.

Framtida försäljning eller inlösen av aktierna kommer att behandlas som en disposition. Kapitalvinster och kapitalförluster kommer att beräknas som skillnaden mellan försäljningsintäkter/lösenpris minskat med kostnader hänförliga till avyttrandet och införskaffandet av aktierna. Anskaffningskostnaden ska fastställas i enlighet med genomsnittsmetoden vilket innebär att den faktiska anskaffningskostnaden för alla aktier av samma serie och typ ska beräknas tillsammans. Anskaffningskostnaden för noterade aktier kan alternativt fastställas med stöd av schablonmetoden enligt vilken anskaffningskostnaden beräknas som 20 procent av försäljningspriset minus kostnader hänförliga till avyttringen.

Kapitalförluster på noterade aktier är fullt avdragsgilla mot skattepliktiga kapitalvinster som uppkommer samma år på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier (förutom andelar i investeringsfonder som innehåller svenska fordringsrätter, så kallade räntefonder). Kapitalförlust som inte kan kvittas på detta sätt är avdragsgill med 70 procent i inkomstslaget kapital.

Uppkommer underskott i inkomstslaget kapital medges reduktion av skatten på inkomst av tjänst och näringsverksamhet samt fastighetsskatt. Denna skattereduktion medges med 30 procent av den del av underskottet som inte överstiger 100 000 kronor och med 21 procent av resterande underskott. Överskjutande underskott kan inte sparas till senare år.

För fysiska personer som är obegränsat skattskyldiga i Sverige innehålls preliminärskatt på utdelningar med 30 procent. Den preliminära skatten innehålls normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren.

Aktiebolag

Svenska aktiebolag beskattas för utdelningar och kapitalvinster till ordinarie bolagsskattesats om 22 procent. Kapitalvinster och kapitalförluster ska beräknas i enlighet med reglerna som är tillämpliga för privatpersoner (se punkt ovan).

Kapitalförlust på aktier kan endast dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier. Kapitalförluster kan i särskilda fall användas mot kapitalvinster också i andra koncernbolag. En kapitalförlust som inte kan utnyttjas ett visst år får sparas och dras av mot skattepliktiga kapitalvinster på aktier och andra värdepapper som beskattas som aktier under efterföljande beskattningsår utan begränsning i tiden.

Utländska aktieägare

Utdelningar till utländska aktieägare är föremål för svensk kupongskatt till en skattesats om 30 procent. Detsamma gäller för betalningar från ett svenskt aktiebolag till följd av, till exempel, inlösen eller återköp av egna aktier genom ett erbjudande riktat till samtliga aktieägare eller samtliga aktieägare av ett visst slag. I Sverige utförs avdraget för kupongskatt normalt av Euroclear eller, beträffande förvaltarregistrerade aktier, av förvaltaren. Det bör i sammanhanget noteras att betydande undantag och nedsättningar tillämpas som kan reducera skattesatsen.

En avyttring av aktier kommer inte att beskattas i Sverige för utländska bolag och institutionella aktieägare som inte bedriver verksamhet från ett fast driftställe i Sverige (i vilket fall den utländska aktieägaren ska behandlas på samma sätt som sin svenska motsvarighet). Utländska aktieägare kan däremot vara skattskyldiga i sitt hemland.

Utländska privatpersoner kan vara föremål för svensk kapitalvinstbeskattning vid avyttring av aktier i Bolaget, om de vid något tillfälle under det kalenderår då avyttringen sker eller under de föregående tio kalenderåren har varit bosatta eller stadigvarande vistats i Sverige. Tillämpligheten av denna regel är dock i flera fall begränsad av skatteavtal.

Historisk finansiell information

Handlingar införlivade genom hänvisning
RealXState AB:s finansiella rapporter för räkenskapsåren 2013 och 2014 samt OPP Förvaltning AB:s finansiella rapporter för räkenskapsåren 2011/12, 2012/13 och 2013/14 utgör en del av detta Prospekt och ska läsas som en del därav. De finansiella rapporterna för dessa räkenskapsperioder återfinns i RealXStates årsredovisningar för räkenskapsåret 2013 (där hänvisning görs till sidorna 2-4) och räkenskapsåret 2014 (där hänvisning görs till sidorna 2-4) samt OPP Förvaltning AB:s årsredovisningar för räkenskapsåret 2011/12 (där hänvisning görs till sidorna 3-5), räkenskapsåret 2012/13 (där hänvisning görs till sidorna 3-6) och räkenskapsåret 2013/14 (där hänvisning görs till sidorna 3-6). RealXStates årsredovisningar för räkenskapsåren 2013 och 2014 samt OPP Förvaltning AB:s årsredovisningar för räkenskapsåren 2011/12, 2012/13 och 2013/14 har reviderats av respektive bolags revisor och revisionsberättelserna är fogade till årsredovisningarna.

Förutom RealXStates reviderade årsredovisningar för räkenskapsåren 2013 (som granskats av bolagets tidigare revisor) och 2014 samt den informationen i avsnittet *"Proformaredovisning"* har ingen information i detta prospekt granskats eller reviderats av Bolagets revisor. De delar av den finansiella informationen som inte har införlivats genom hänvisning är antingen inte relevanta för en investerare eller återfinns på annan plats i prospektet.

Bolagets bolagsordning, stiftelseurkund, handlingar införlivade genom hänvisning som hänvisas till i detta Prospekt finns under hela Prospektets giltighetstid att tillgå i elektronisk form på Bolagets hemsida www.realxstate.se. Handlingarna tillhandahålls även efter förfrågan på RealXStates huvudkontor, Garvaregatan 7C, 791 70 Falun, på ordinarie kontorstid under vardagar.

Adresser

Emittenten
RealXState AB
Garvaregatan 7C
791 70 Falun

Webbplats: www.realxstate.se

Bolagets revisorer
Mazars Sweden AB
Mäster Samuelsgatan 56
Box 1317
111 83 Stockholm

Finansiell rådgivare
Nordfirst Corporate Finance KB
Birger Jarlsgatan 4
114 34 Stockholm

Nord Fondkommission AB
Stenbocksgatan 3
114 30 Stockholm

Legal rådgivare
Roschier Advokatbyrå AB
Blasieholmsgatan 4 A
103 90 Stockholm

Legal rådgivare till RealXState AB och Mindhouse AB avseende transaktionsfrågor
Törngren Magnell KB
Västra Trädgårdsgatan 8
111 53 Stockholm

Kontoförande institut
Euroclear Sweden AB
Klarabergsviadukten 63
Box 191
101 23 Stockholm