



Tillägg till EHF Invest AB:s erbjudandehandling avseende
erbjudandet till aktieägarna i
Real Fastigheter AB (publ)

Denna tilläggshandling ("**Tilläggshandlingen**") utgör ett tillägg till den av EHF Invest AB, org.nr 559090-2226 ("**EHF Invest**") upprättade erbjudandehandling, som offentliggjordes av EHF Invest den 22 maj 2025 ("**Erbjudandehandlingen**") med anledning av EHF Invests kontanta budpliktserbjudande till övriga aktieägare i Real Fastigheter AB (publ), org.nr 556865-1680 ("**Real Fastigheter**") att till EHF Invest överlåta samtliga aktier i Real Fastigheter till ett pris om 10 kronor per aktie ("**Erbjudandet**").

Informationen i denna Tilläggshandling avses vara korrekt, om än inte fullständig, endast per dagen för Tilläggshandlingens offentliggörande. Det lämnas ingen försäkran om att den har varit eller kommer att vara korrekt vid någon annan tidpunkt. Informationen i Tilläggshandlingen lämnas endast med anledning av Erbjudandet och får inte användas i något annat syfte.

Tillämplig lag och tvister

Svensk lag är tillämplig på Erbjudandet. För Erbjudandet gäller Aktiemarknadens självregleringskommittés takeover-regler för vissa handelsplattformar ("**takeover-reglerna**") och Aktiemarknadsnämndens besked om tolkning och tillämpning av takeover-reglerna. Tvist rörande, eller som uppkommer i anslutning till, Erbjudandet ska avgöras av svensk domstol exklusivt, med Stockholms tingsrätt som första instans.

Framtidsinriktad information

Information i denna Tilläggshandling som rör framtida förhållanden eller omständigheter, inklusive information om framtida resultat, tillväxt och andra utvecklingsprognoser samt effekter av Erbjudandet, utgör framtidsinriktad information. Sådan information kan exempelvis kännetecknas av att den innehåller orden "bedöms", "avses", "förväntas", "tros", eller liknande uttryck. Framtidsinriktad information är föremål för risker och osäkerhetsmoment, eftersom den avser förhållanden och är beroende av omständigheter som inträffar i framtiden. Framtida förhållanden kan avsevärt komma att avvika från vad som uttryckts eller antytts i den framtidsinriktade informationen på grund av många faktorer, vilka i stor utsträckning ligger utom EHF Invests och Real Fastigheters kontroll. All sådan framtidsinriktad information gäller endast för den dag den förmedlas och EHF Invest har ingen skyldighet (och åtar sig ingen sådan skyldighet) att uppdatera eller revidera någon sådan information på grund av ny information, framtida händelser eller liknande, förutom vad som krävs enligt gällande lagar och bestämmelser.

Innehållsförteckning

Tillägg till Erbjudandehandlingen	4
Fairness opinion från BDO Mälardalen AB	5
Adresser	7

Tillägg till Erbjudandehandlingen

Den 20 maj 2025 offentliggjorde EHF Invest att EHF Invest hade förvärvat aktier i Real Fastigheter och att EHF Invests ägande motsvarade cirka 34,4 procent av antalet aktier och röster i Real Fastigheter. Samtidigt lämnade EHF Invest ett budpliktserbjudande avseende samtliga aktier i Real Fastigheter. EHF Invest erbjuder 10 kronor kontant för varje aktie i Real Fastigheter.

Denna Tilläggshandling utgör ett tillägg till den av EHF Invest upprättade Erbjudandehandlingen, som offentliggjordes av EHF Invest den 22 maj 2025 och som finns tillgänglig på EHF:s webbplats www.ehfab.se. De definitioner som används i Erbjudandehandlingen gäller även i Tilläggshandlingen.

Tilläggshandlingen har upprättats i anledning av den så kallade fairness opinion som utfärdats av BDO Mälardalen AB, vilken har inhämtats av den oberoende budkommittén i Real Fastigheter och offentliggjordes den 9 juni 2025. Fairness opinion från BDO Mälardalen AB är i sin helhet inkluderad i denna Tilläggshandling. Vidare har Tilläggshandlingen upprättats i enlighet med avsnitt II.6 i takeover-reglerna. Tilläggshandlingen ska läsas tillsammans med och utgör en integrerad del av Erbjudandehandlingen i alla avseenden.

Aktieägare i Real Fastigheter som har accepterat Erbjudandet före offentliggörandet av denna Tilläggshandling har, enligt takeover-reglerna, rätt att återkalla avgiven accept inom fem arbetsdagar från offentliggörandet av Tilläggshandlingen, dvs. senast den 16 juni 2025. I övrigt föreligger rätt att återkalla avgiven accept av Erbjudandet i enlighet med vad som anges i Erbjudandehandlingen. Återkallelse ska ske skriftligt till Avanza Bank på följande adress: Avanza Bank, Att: Corpemissioner/Real Fastigheter, Box 1399, 111 93 Stockholm, senast klockan 15.00 den sista dagen av acceptfristen. Aktieägare i Real Fastigheter vars aktier är förvaltarregistrerade som önskar återkalla lämnad accept ska följa instruktioner från förvaltaren.

För fullständiga villkor och övrig information om Erbjudandet hänvisas vänligen till Erbjudandehandlingen som, tillsammans med Tilläggshandlingen, hålls tillgänglig på EHF Invests webbplats www.ehfab.se.

Fairness opinion från BDO Mälardalen AB



Fairness opinion

avseende det offentliga budpliktsbudet från EHF Invest AB, ett helägt dotterbolag till EHF AB, till aktieägarna i Real Fastigheter AB (publ)

Till den oberoende budkommittén för
Real Fastigheter AB (publ)
Forumvägen 14
131 53 Nacka

juni 9, 2025

Till den oberoende budkommittén för Real Fastigheter AB (publ)

Den 20 maj 2025 offentliggjorde EHF Invest AB ("EHF"), ett helägt dotterbolag till EHF AB, ett budpliktsbud till aktieägarna i Real Fastigheter AB (publ), ("Real Fastigheter", eller "Bolaget") avseende förvärv av samtliga utestående aktier i Real Fastigheter mot ett kontant vederlag om 10,0 kronor per aktie ("Erbjudandet"). Acceptfristen för Erbjudandet löper från den 23 maj 2025 till och med den 23 juni 2025. Real Fastigheters aktie är listad på NGM Nordic SME.

Real Fastigheters styrelse har utsett en oberoende budkommitté som företräder Bolaget i samband med Erbjudandet. Den oberoende budkommittén har uppdragit åt BDO Mälardalen AB ("BDO", "vi" eller "oss") att i egenskap av oberoende expert avge ett utlåtande ("Fairness opinion") avseende skäligheten, utifrån ett finansiellt perspektiv, i Erbjudandet till aktieägarna i Real Fastigheter.

I framtagandet av denna Fairness opinion har BDO tillämpat accepterade värderingsansatser och metoder inklusive substansvärdering och kassaflödesvärdering, analys av noterade jämförbara bolag och analys av historiska budpremier på aktiemarknaden.

Som grund för vårt utlåtande har vi beaktat och analyserat, bland annat, följande informationskällor:

- Pressmeddelanden avseende Erbjudandet
- Publikt tillgänglig information om Real Fastigheter, såsom årsredovisningar, delårsrapporter och pressmeddelanden
- Information tillhandahållen av Real Fastigheters ledning, inklusive bolagsinformation och externa fastighetsvärderingar
- Information erhållen genom intervjuer med ledningen i Real Fastigheter
- Marknadsdata, såsom:
 - Handelsaktivitet och aktiekursutveckling för Real Fastigheter
- Historiska budpremier på aktiemarknaden
- Information från finansiella databaser och källor, inklusive:
 - S&P Capital IQ, Riksbanken, MergerMarket, Nasdaq och MSCI Datscha
- Övrig information som BDO har bedömt relevant och nödvändig för denna Fairness opinion

Erhållna uppgifter och information från Bolaget, information från databaskällor, samt annan offentligt tillgänglig information har förutsatts vara korrekta och fullständiga. BDO tar inte något ansvar för fullständigheten, riktigheten eller eventuella fel och brister i den information som erhållits, samt förutsätter att ingen väsentlig information har undanhållits oss. Om det till oss tillhandahållna





informationsmaterialet visar sig vara felaktigt eller ofullständigt kan detta innebära att vår slutsats är felaktig.

Vår Fairness opinion baseras på för oss tillgängliga uppgifter vid datumet för vårt utlåtande och har avgivits med anledning av vårt uppdrag enligt ovan och kan inte åberopas eller begagnas för något annat ändamål. Händelser eller omständigheter som inträffar eller blir kända efter denna Fairness opinion kan göra utlåtandet inaktuellt. BDO påtar sig inte något ansvar för att uppdatera eller revidera detta utlåtande på grund av sådana händelser eller omständigheter.

Baserat på ovanstående analyser, antaganden och förbehåll anser BDO, per det datum som detta dokument är daterat, att Erbjudandet inte är skäligt ur ett finansiellt perspektiv, för Real Fastigheters aktieägare.

BDO har en oberoende och självständig ställning i samband med leveransen av våra tjänster. BDOs ersättning utgörs av en fast ersättning och är inte betingad av Erbjudandets storlek, eller utfallet av Erbjudandet. Denna Fairness opinion får endast publiceras i sin helhet och är uteslutande riktad till den oberoende budkommittén för Real Fastigheter för att tjäna som underlag för dess ställningstagande i fråga om Erbjudandet. Ingen annan part har rätt att förlita sig eller i övrigt grunda några rättigheter på detta utlåtande.

Detta utlåtande skall tolkas i enlighet med svensk lag. Tvister rörande detta utlåtande skall avgöras av svensk domstol exklusivt.

BDO Mälardalen AB

Sara Grenmark
Partner Deal Advisory



Adresser

EHF Invest AB

Box 92
451 15 Uddevalla
www.ehfab.se

Real Fastigheter AB (publ)

Forumvägen 14, våning 11
131 53 Nacka
www.realfastigheter.se

Avanza Bank AB (publ)

Regeringsgatan 103
111 39 Stockholm

Advokatfirman Vinge KB

Smålandsgatan 20
111 46 Stockholm