

Tre Kronor Property Investment AB (publ) har tecknat villkorat avtal om förvärv av livsmedelsfastigheter i Sverige och avser genomföra nyemission

Tre Kronor Property Investment AB (publ) ("Tre Kronor" eller "Bolaget") avser att genomföra det första större förvärvet av livsmedelsfastigheter i Sverige sedan Bolaget skapades och listades på Nasdaq First North föregående år. I samband med detta genomför Tre Kronor en till allmänheten riktad nyemission om högst SEK 350 miljoner ("Emissionen").

Bolaget har tecknat villkorat avtal om förvärv av 50 fastigheter med 43 matbutiker i Sverige till ett underliggande fastighetsvärde om SEK 903 miljoner ("GSS-Portföljen"). Affären, som är villkorad av att Emissionen genomförs och att Bolaget tillförs minst SEK 325 miljoner före emissionskostnader, sker genom bolagsförvärv. Förvärvet avses finansieras genom Emissionen samt upptagande av ny banksskuld.

Tre Kronors intjäningsförmåga stärks genom förvärvet. Efter förvärv av GSS-Portföljen beräknas Tre Kronors intjäningsförmåga (förvaltningsresultat före skatt) till cirka SEK 80 miljoner eller lägst SEK 9,3 per aktie vilket motsvarar cirka SEK 9,7 per aktie efter justering för kassa till projekt i befintligt bestånd. Efter Bolagets initiala förvärv oktober 2017 var motsvarande beräknade intjäningsförmåga SEK 31 miljoner eller SEK 8,8 per aktie.

Förvärvet, som förutsätter att Emissionen genomförs, förväntas förbättra förutsättningarna för Tre Kronor att skapa aktieägarvärde och stärker Tre Kronors utdelningsförmåga. Efter förvärvet och Emissionen uppgår Tre Kronors eget kapital till cirka SEK 1 000 miljoner, och en bredare ägarbas förväntas skapa förutsättningar för en mer attraktiv och likvid aktie.

Emissionen

Emissionen syftar till att möjliggöra en expansion av Bolagets verksamhet och att kunna finansiera förvärvet av GSS-Portföljen. Motivet till den riktade nyemissionen till allmänheten är att säkerställa att Tre Kronor tillförs kapital för att kunna genomföra förvärvet. Syftet med beslutet om en riktad nyemission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är huvudsakligen att tillvarata möjligheten att, på attraktiva villkor, till en begränsad kostnad och kort tid, anskaffa kapital för tillväxt, och därmed främja Tre Kronors möjligheter att skapa ytterligare värde för alla aktieägare.

Teckningskursen har fastställts av styrelsen till SEK 107 per aktie vilket motsvarar en rabatt om cirka 4,3 procent mot den volymviktade stängningskursen för Bolagets aktie på Nasdaq First North under nittio (90) handelsdagar från och med den 16 maj 2018 till och med 20 september 2018.

Tre Kronor har, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, beslutat att genomföra en riktad kontantemission till allmänheten om högst SEK 350 miljoner. Totalt kommer högst 3 271 029 aktier att emitteras inom ramen för Emissionen, vilket innebär en utspädning för befintliga aktieägare i Tre Kronor om 38,1 procent.

Tidplan (indikativ)

- | | |
|----------------------|--|
| • Den 27 september | Offentliggörande av prospekt |
| • Den 27 september | Teckningsperiod startar |
| • Den 18 oktober | Teckningsperioden avslutas |
| • Omkring 24 oktober | Offentliggörande av utfall av Emissionen |

Förvärven

GSS-Portföljen utgörs av 50 fastigheter med 43 matbutiker i företrädesvis södra och mellersta Sverige, vilket överlappar väl med Tre Kronors nuvarande fastigheter. Idag är Systembolaget största hyresgäst och efter förvärvet blir ICA den enskilt största hyresgästen.

Samtliga fastigheter förvärvas i bolagsform genom förvärv av samtliga aktier i AEVS Grocery Stores Sweden AB, ett bolag som innan förvärvet förvaltas av Brunswick Real Estate. Totalt kommer åtta stycken bolag att förvärvas, där varje bolag äger en eller flera fastigheter. Aktierna förvärvas för en preliminär köpeskilling om SEK 47 miljoner baserat på ett överenskommet underliggande värde på fastigheterna, före avdrag för latent skatt och tekniska brister, om SEK 903 miljoner. Utöver att erlægga köpeskillingen för aktierna ska Tre Kronor lösa bolagens koncern- och bankskulder om sammanlagt preliminärt SEK 715 miljoner.

Efter förvärvet beräknas det totala fastighetsvärdet i Tre Kronor uppgå till drygt SEK 2 308 miljoner.

Förvärvet finansieras genom Emissionen till allmänheten om högst SEK 350 miljoner före avdrag för emissionskostnader samt upptagande av nya kreditfaciliteter om SEK 541,5 miljoner. Köpeskillingen för aktierna ska erläggas på tillträdesdagen den 7 november 2018.

Genom detta förvärv utökas Bolagets totala uthyrningsbara area med 68 787 kvadratmeter. Beräknat driftnetto ökar genom förvärvet från cirka SEK 87 miljoner till cirka SEK 137 miljoner på årsbasis. Beräknat förvaltningsresultat före skatt ökar från cirka SEK 51 miljoner till cirka SEK 80 miljoner på årsbasis.

Rådgivare

Catella Bank S.A. är joint bookrunner tillsammans med ABG Sundal Collier AB. DNB Bank ASA filial Sverige är emissionsinstitut. Catella Corporate Finance Stockholm AB är finansiell rådgivare och Advokatfirman Glimstedt Stockholm KB är legal rådgivare till Tre Kronor i samband med Emissionen. Catella Property Asset Management AB sköter kommersiell och teknisk förvaltning åt Tre Kronor.

För ytterligare information, kontakta:

Michael Johansson, Verkställande direktör, telefon 08-463 33 10,
michael.johansson@3krproperty.se

Denna information är sådan information som Tre Kronor Property Investment AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 21 september 2018 kl. 08.20 CET.

Viktig information

Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande om, eller inbjudan till, att förvärva eller teckna några värdepapper i Tre Kronor Property Investment AB (publ) i någon jurisdiktion, varken från Tre Kronor Property Investment AB (publ), Catella Bank S.A, eller någon annan. Kopior av detta pressmeddelande kommer inte att framställas och får inte distribueras eller sändas till USA, Australien, Kanada, Japan eller någon annan jurisdiktion där sådan distribution skulle vara olaglig eller kräva registrering eller andra åtgärder. Mottagaren av detta pressmeddelande ansvarar för att använda detta pressmeddelande och informationen häri i enlighet med tillämpliga regler i respektive jurisdiktion.

I en medlemsstat inom Europeiska Ekonomiska Samarbetsområdet ("EES"), som har implementerat direktiv 2003/71/EU i dess nuvarande lydelse (tillsammans med eventuella implementeringsåtgärder i medlemsstaten, "Prospektdirektivet"), riktar sig detta pressmeddelande endast till investerare i sådan EES-medlemsstat som uppfyller kriterierna för undantag från skyldighet att upprätta prospekt, inbegripet kvalificerade investerare, på det sätt som avses i Prospektdirektivet, såsom implementerat i varje sådan medlemsstat.

Detta pressmeddelande och den information som pressmeddelandet innehåller får inte distribueras i eller till USA. Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande att förvärva värdepapper i USA. Värdepapper som här omnämns har inte registrerats och kommer inte att registreras i enlighet med den vid var tid gällande amerikanska Securities Act från 1933 ("Securities Act"), och får inte erbjudas eller säljas i USA utan att de registreras, omfattas av ett undantag från, eller avser en transaktion som inte omfattas av registrering i enlighet med Securities Act. Det kommer inte att lämnas något erbjudande till allmänheten i USA att förvärva de värdepapper som omnämns här.

Detta pressmeddelande, och annat material avseende de värdepapper som omnämns här, distribueras och riktar sig enbart till (i) personer som befinner sig utanför Förenade Konungariket Storbritannien och Nordirland eller (ii) professionella investerare som omfattas av artikel 19(5) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Föreskriften") eller (iii) bolag med hög nettoförmögenhet och andra personer som detta pressmeddelande lagligen kan riktas till, vilka omfattas av Artikel 49(2)(a)-(d) i Föreskriften (alla sådana personer i (i), (ii) och (iii) ovan benämns gemensamt "relevanta personer"). Värdepapperna är endast tillgängliga för, och varje inbjudan till, erbjudande eller avtal om att teckna, köpa eller på annat sätt förvärva de värdepapper som omnämns här ges endast till, relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte agera på eller förlita sig på detta pressmeddelande eller någon del av dess innehåll.

Tre Kronor Property Investment AB (publ) är ett fastighetsbolag som fokuserar på välbelägna fastigheter med hög andel livsmedel och samhällsservice i Sverige och Norge. Bolagets aktie handlas på Nasdaq Stockholm First North sedan den 10 november 2017 och har kortnamn "3KR". FNCA Sweden AB är utsedd Certified Adviser.