

## **Tre Kronor Property Investment AB genomför riktad emission och tecknar avtal om förvärv av fastigheter i Sverige och Norge**

Tre Kronor Property Investment AB, ("Tre Kronor" eller "Bolaget"), har idag via dotterbolag, tecknat avtal om förvärv av tretton fastigheter i Norge och fyra fastigheter i Sverige för ett bedömt underliggande fastighetsvärde om cirka SEK 495 miljoner. Bolaget har även, med stöd av bolagsstämmans bemyndigande, genomfört en riktad nyemission om 1 734 300 aktier till ett pris om SEK 106,96 per aktie, vilket före emissionskostnader tillfört Bolaget SEK 185,5 miljoner.

### **Emissionen**

Motivet till den riktade nyemissionen var att tids- och kostnadseffektivt, tillföra Bolaget kapital med avsikt att kunna genomföra fastighetsförvärv. 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 Bolagets möjligheter att skapa ytterligare värde för alla aktieägare.

Teckningskursen har bestämts av styrelsen och baseras på den volymriktade stängningskursen för Bolagets aktie på Nasdaq Stockholm under nittio (90) handelsdagar från och med den 23 februari 2018 till och med 6 juli 2018. Catella har rest större delen av kapitalet i emissionen och såväl befintliga aktieägare och nya investerare som har tecknat sig i emissionen är huvudsakligen befintliga kunder till Catella Bank S.A.

Nyemissionen syftar till att möjliggöra en expansion av Bolagets verksamhet och att kunna finansiera identifierade förvärv i Sverige och Norge. Skälet till avvikelsen från aktieägarnas företrädesrätt är att en riktad nyemission kan genomföras betydligt snabbare och billigare än en företrädesemission samt att bolaget kan tillföras nya strategiskt viktiga ägare. Med hänsyn till det anförda och till den föreslagna teckningskursen bedöms en riktad nyemission på föreslagna villkor vara till fördel för Bolaget och dess aktieägare.

Nyemissionen innebär en utspädningseffekt om cirka 32,8 procent i förhållande till antalet aktier genom att antalet utestående aktier i Bolaget ökar med 1 734 300 aktier från 3 555 000 aktier till totalt 5 289 300 aktier och aktiekapitalet ökar med SEK 1 734 300 från SEK 3 555 000 till totalt SEK 5 289 300.

"Vi är mycket nöjda med att genom den nu genomförda riktade emissionen både ha säkrat finansieringen till förvärv i Sverige och Norge och samtidigt ha utökat aktieägarkretsen med flera större investerare. Detta ligger i linje med Tre Kronors uttalade mål att genomföra förvärv som skapar aktieägarvärde och stärker utdelningsförmågan per aktie." säger Bernt-Olof Gustafsson, styrelseordförande, Tre Kronor Property Investment AB

"Genom förvärven ökar vi förvaltat volym i Sverige och får en bra grundportfölj i Norge. Tre Kronors driftnetto beräknas genom förvärven öka till cirka SEK 87 miljoner på årsbasis. Tillväxten skapar ytterligare möjlighet för Tre Kronor att vara en aktiv fastighetsägare och att vara ett stöd till våra hyresgästers verksamhet vilket bygger värde både för dem och våra aktieägare" säger Michael Johansson, vd på Tre Kronor Property Investment AB

"Vi såg ett stort intresse för Tre Kronor och emissionen blev på kort tid övertecknad. Emissionens storlek visar tydligt på viljan bland investerare att få exponering mot livsmedelsfastigheter – en delmarknad där främst pensionsfonder och större livbolag varit de huvudsakliga investerarna. Timingen för förvärv är god i såväl Sverige som Norge och investerarna har sett ett tydligt värde i att Tre Kronor etablerar en närvaro i Norge" säger Martin Malhotra, ansvarig projektledare på Catella

## Förvärven

De förvärvade fastigheterna utgörs av tretton fastigheter i Norge och fyra fastigheter i Sverige. Förvärven innebär att Bolaget utökar sin närvaro i Sverige och samtidigt etablerar sin närvaro i Norge. Samtliga förvärv, förutom två fastigheter i Sverige, sker i bolagsform.

Fastigheternas befintliga lån kommer att refinansieras med nya lån motsvarande cirka SEK 33,4 miljoner och NOK 165 miljoner från bank samt SEK 30 miljoner i junior finansiering. I samband med transaktionen kommer befintlig junior skuld om cirka SEK 50 miljoner att refinansieras. Den preliminära köpeskillingen uppgår totalt cirka 130 miljoner kronor vid en omräkningskurs om NOK/SEK 1,1. Tre Kronor erlägger del av köpeskillingen i förvärv av fastigheterna Deje 5:13 i Forshaga och Östra Via 1:62 i Örebro via en kvittningsemission om 18 911 stycken nyemitterade aktier i Tre Kronor till en överenskommen kurs om SEK 117,0 per aktie. Den slutgiltiga köpeskillingen ska motsvara den preliminära köpeskillingen med justeringar för förändringar i det egna kapitalet på tillträdesdagen i bolagsaffärer och med sedvanlig likvidavräkning i rena fastighetsaffärer. Eventuella justeringar i den preliminära köpeskillingen ska regleras kontant.

Det totala fastighetsvärdet som förvärvas uppgår till SEK 82,5 miljoner i Sverige enligt extern värdering och cirka NOK 375 i Norge enligt indikativ intern värdering. Ekonomiskt tillträde är avtalat att ske den 31 augusti. Genom dessa förvärv utökas Bolagets totala uthyrningsbara area med cirka 9 200 kvadratmeter i Sverige och cirka 24 400 kvadratmeter i Norge.

Beräknat driftöverskott ökar genom förvärven från cirka SEK 54 miljoner till cirka SEK 87 miljoner på årsbasis. Beräknat förvaltningsresultat före skatt ökar från cirka SEK 32 miljoner till cirka SEK 51 miljoner på årsbasis motsvarande en ökning med cirka SEK 0,4 per aktie från cirka SEK 9,1 per aktie till cirka SEK 9,5 per aktie.

## Rådgivare

Catella Bank S.A. och ABG Sundal Collier har varit joint bookrunner i den riktade emissionen. Catella Corporate Finance Stockholm AB har varit finansiell rådgivare till Tre Kronor. DNB Bank ASA, Filial Sverige har varit emissionsinstitut. Glimstedt Advokatbyrå har varit legal rådgivare i Sverige och Advokatfirmaet Selmer har varit legal rådgivare vid förvärv i Norge.

## 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 är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 18 juli 2018 kl. 17.35 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 i någon jurisdiktion, varken från Tre Kronor Property Investment AB, 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 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.