

PRESSMEDDELANDE RAYBASED HOLDING 2021-06-15

Raybased Holding AB (publ) tillträder fastighetskoncernen Randviken Förvärv AB och ändrar därmed verksamhetsinriktning samt återger ytterligare information om fastighetsportföljen

Raybased Holding AB ("**Raybased Holding**" eller "**Bolaget**") har idag tillträtt Randviken Förvärv AB i enlighet med informationen i pressmeddelandet den 29 april 2021 ("**Förvärvet**"). Genom Förvärvet har Raybased Holding, indirekt genom bolagsförvärv, förvärvat 35 fastigheter ("**Fastighetsportföljen**"). Förvärvet struktureras som ett s.k. omvänt förvärv där säljarna av Fastighetsportföljen ("**Säljarna**") tillsammans med ett antal kontantinvesterare denna dag erhållit betalning delvis i form av nyemitterade aktier i Raybased genom en kvittningsemission ("**Kvittningsemissionen**") och resterande del kontant med medel från bankfinansiering. Kvittningsemissionen har idag, med stöd av bemyndigande från extra bolagsstämman den 4 juni 2021, beslutats av Bolagets styrelse. Efter Kvittningsemissionen uppgår totalt antal aktier i Bolaget till 2 956 275 123.

Pro forma per 15 juni 2021 uppgår tillgångarna i Randviken Förvärv till cirka 2 776 MSEK och skulderna till 1 600 MSEK. Utöver fastighetstillgångarna tillskjuts Raybased Holding 150 MSEK i likvida medel. Således beräknas Raybased Holdings egna kapital att öka med cirka 1 326 MSEK i samband med Förvärvet. Ökningen av eget kapital motsvarar cirka 45 öre per aktie, baserat på totalt antal aktier i Bolaget efter Kvittningsemissionen. Dessa siffror är preliminära.

Bolagets tidigare verksamhet kvarstår i den nya koncernen och bedrivs i dotterbolaget Raybased Proptech AB. Genom Förvärvet bildas ett teknikfokuserat fastighetsbolag med tillväxtambitioner.

Bolaget kommer med anledning av Förvärvet, efter registrering hos Bolagsverket, att ändra företagsnamn till Randviken Fastigheter AB (publ) i enlighet med beslut fattade vid extra bolagsstämman den 4 juni 2021. Bolagets nya styrelse utgörs av Tobias Emanuelsson (styrelseordförande), Lars Thageson, Robin Rutili, Douglas Westerberg, Einar Lindquist och Fredrik Brodin samt med Oskar Malmén som styrelsesuppleant. I enlighet med vad Bolaget kommunicerade i pressmeddelandet den 29 april 2021 har Gustaf Segerborg utsetts till ny VD i Bolaget. Vidare meddelas att Bolagets ledningsgrupp efter Förvärvet består av Gustaf Segerborg (VD), Anton Jansson (Transaktionsansvarig) och Cecilia Ekeblom (CFO). Utöver dessa personer är avsikten att en operativ chef (COO) ska ansluta i september 2021.

För mer utförlig information om Bolaget och Förvärvet hänvisas till den bolagspresentation som finns bilagd till detta pressmeddelande.

I syfte att öka likviditeten i Bolagets aktie har Säljarna förbundit sig att sälja tio procent av de aktier som erhålls inom ramen för Kvittningsemissionen, totalt avses ca 255 652 174 aktier bjudas ut till försäljning ("**Ägarspridningen**"). Arctic Securities har anlåtats för Ägarspridningen. För ytterligare information om Ägarspridningen hänvisas till Bolagets pressmeddelande den 29 april 2021.

Nedan redogörs för Bolagets största aktieägare efter Förvärvet.

| Aktieägare | Antal aktier¹ | Andel¹ |
|--|---------------------------------|--------------------------|
| Nötudden Fastigheter Holding AB | 543 478 261 | 18,4% |
| SBB i Norden AB | 521 739 130 | 17,6% |
| Fastpartner AB (publ) | 356 521 739 | 12,1% |
| Relevante Wealth Management AB | 338 191 814 | 11,4% |
| Landia AB | 254 347 826 | 8,6% |
| Certera Kapital AB | 250 000 000 | 8,5% |
| Randviken Fastigheter AB (publ) ² | 119 565 217 | 4,0% |
| Fastighetsaktiebolaget Hägerberget | 86 956 522 | 2,9% |
| Vault Investment Holdings AB | 80 766 354 | 2,7% |
| Carucel Invest AS | 70 782 305 | 2,4% |
| <i>Övriga ägare</i> | <i>333 925 955</i> | <i>11,3%</i> |
| Totalt antal aktier | 2 956 275 123 | 100,0% |

¹ Före Ägarspridningen.

² Under namnändring till Botvid Holding AB

Kort om Bolagets affärsidé och mål

Bolagets affärsidé är att förvärva, förvalta och förädla fastigheter inom olika segment i regioner med god ekonomisk tillväxt. Utöver Bolagets primära fokus på stabila och långsiktiga kassaflöden från uthyrning av bostäder och lokaler kommer Bolaget arbeta aktivt med intelligent teknik för att uppnå mer hållbara och energieffektiva fastigheter. Det är Bolagets ambition att vara en ledande aktör inom den digitala omställningen av fastighetsbranschen.

Bolagets målsättning är att växa snabbt och att nå ett fastighetsvärde om 10 miljarder SEK innan årsslutet 2023 och att leverera en EPRA NAV tillväxt om 12 procent årligen över tid. Bolagets tillväxt ska huvudsakligen ske genom fastighetsförvärv, men även via organisk tillväxt genom utveckling och förädling av Bolagets fastighetsbestånd. Bolaget söker ständigt nya investeringsmöjligheter med fokus på tillväxtorter i Sverige. Förvärv ska ske med fokus på stabila kassaflöden, förvaltningseffektivitet och utvecklingsmöjligheter. Särskilt fokus ligger på att hitta förvärvsmöjligheter där Bolaget, med hjälp av digitalisering, kan optimera fastigheternas driftnetto. Bolagets tillväxt ska alltid ske med väl avvägd belåningsgrad (under 65% LTV, över 2.0x ICR) för att säkerställa en begränsad kreditrisk.

Kort om Fastighetsportföljen

Fastighetsbeståndet som ingår i Randviken Förvärv AB består av 35 fastigheter med en sammanlagd uthyrningsbar area om cirka 157 000 kvm. De kontrakterade hyresintäkterna uppgår till cirka 169 MSEK per år och driftnettot uppskattas till cirka 130 MSEK. Fastigheterna har förvärvats till ett underliggande fastighetsvärde om cirka 2 778 MSEK, vilket således innebär en genomsnittlig direktavkastning (driftsöverskott dividerat med fastighetsvärde) om cirka 4,7 procent per den 15 juni 2021.

Fastighetsportföljen är fördelad utifrån hyresintäkter mellan fyra delmarknader: Stockholmsregionen, Västra Götalandsregionen, Karlstad och Nyköping, som utgör 31 procent, 28 procent, 21 procent, respektive 20 procent av de totala hyresintäkterna. Portföljens hyresintäkter utgörs till största del av intäkter från kontorslokaler (37 procent av hyresintäkterna) med övervägande statliga eller kommunala hyresgäster (92 procent av hyresintäkterna för kontor), därefter kommer logistik- och industrilokaler (23 procent av hyresintäkterna) och bostadslokaler (14 procent av hyresintäkterna).

Fastighetsportföljen har sammanlagt cirka 390 hyresgäster, varav de tio största kontrakten tillsammans står för omkring 54 procent av hyresintäkterna. De fem största hyresgästerna är Tyresö

kommun, Momentum Group, Sveriges Domstolar, Länsstyrelsen i Värmland och Region Värmland. Den genomsnittliga återstående löptiden per 15 juni 2021 uppgår till cirka 3,7 år exklusive bostadshyreskontrakt. Av den totala hyresintäkten härstammar cirka 55 procent från bostadshyresgäster och statligt eller kommunalt finansierad verksamhet. Många av hyreskontrakten har löpt under en längre tid men rullar på sedvanliga tre års förlängningsperioder.

Denna information är sådan information som Raybased Holding AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom nedanstående kontaktpersoners försorg, för offentliggörande den 15 juni 2021 kl. 17:05 CEST.