

EJ FÖR PUBLICERING, DISTRIBUTION ELLER OFFENTLIGGÖRANDE, DIREKT ELLER INDIREKT, HELT ELLER DELVIS, INOM ELLER TILL AUSTRALIEN, HONGKONG, JAPAN, KANADA, NYA ZEELAND, SCHWEIZ, SINGAPORE, SYDAFRIKA, USA, ELLER NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÄR SÅDAN PUBLICERING, DISTRIBUTION ELLER OFFENTLIGGÖRANDE AV DETTA PRESSMEDDELANDE SKULLE VARA I STRID MED GÄLLANDE REGLER ELLER KRÄVA YTTERLIGARE REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER. VÄNLIGEN SE "VIKTIG INFORMATION" I SLUTET AV PRESSMEDDELANDET.

Pressmeddelande från Randviken Fastigheter AB (publ)

1 december 2021, kl. 23:05

RANDVIKEN GENOMFÖR RIKTADE NYEMISSIONER AV TOTALT 11 594 203 AKTIER OCH TILLFÖRS CIRKA 800 MKR VARAV TILLFÖRSELN AV CIRKA 52 MKR ÄR VILLKORAD AV BOLAGSSTÄMMANS EFTERFÖLJANDE GODKÄNNANDE

Styrelsen i Randviken Fastigheter AB (publ) ("Randviken" eller "Bolaget") har beslutat om en riktad nyemission av 10 840 603 aktier (motsvarande en utspädningseffekt om cirka 25,9 procent av antalet aktier och röster i Bolaget) till ett pris om 69,0 kronor per aktie ("Nyemissionen") samt, villkorat av stämmans efterföljande godkännande, beslutat om en så kallad Leo-emission av 753 600 aktier (motsvarande en utspädningseffekt om ytterligare cirka 1,8 procent av antalet aktier och röster i Bolaget) till ett pris om 69,0 kronor per aktie till Relevante Wealth Management AB och RMW Rand AB ("Leo-emissionen" och tillsammans med Nyemissionen den "Riktade Emissionen"). Priset i den Riktade Emissionen har fastställts genom ett så kallat accelererat book building-förfarande ("Book building-förfarandet") och motsvarar en rabatt om cirka 5,2 procent mot stängningskursen på NGM Nordic SME den 1 december 2021.

Genom den Riktade Emissionen, som övertecknades kraftigt till följd av stor efterfrågan från institutionella investerare, tillförs Randviken cirka 800 miljoner kronor före emissionskostnader, varav tillförseln av cirka 52 miljoner kronor är villkorad av bolagsstämmans efterföljande godkännande.

Styrelsen för Randviken har beslutat om den Riktade Emissionen av 11 594 203 aktier. Transaktionen har genomförts i form av Book building-förfarandet genom Bolagets finansiella rådgivare Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) ("Managers"). Den Riktade Emissionen riktades till utvalda institutionella och andra kvalificerade investerare, däribland vissa befintliga aktieägare i Randviken. Priset per ny aktie i den Riktade Emissionen uppgick till 69 kronor och har fastställts genom Book building-förfarandet. Genom den Riktade Emissionen tillförs Randviken cirka 800 miljoner kronor före emissionskostnader. Teckningskursen per aktie i den Riktade Emissionen motsvarar en rabatt om cirka 5,2 procent mot stängningskursen på NGM Nordic SME den 1 december 2021 som uppgick till 72,80 kronor per aktie.

Likviden från den Riktade Emissionen kommer användas för att finansiera de förvärv av två fastighetsportföljer om ett totalt fastighetsvärde om cirka 2 776 miljoner kronor ("Förvärven") som Randviken offentliggjort information om i ett parallellt pressmeddelande.

Nyemissionen innebär att antalet aktier i Randviken ökar med 10 840 603 aktier från 31 095 800 aktier till 41 936 403 aktier. Aktiekapitalet ökar med cirka 162 609 046,27 kronor, från cirka 466 437 003,63 kronor till cirka 629 046 049,89 kronor. Nyemissionen medför en utspädning om cirka 25,9 procent baserat på det totala antalet aktier i Randviken efter Nyemissionen.

Leo-emissionen riktades till Relevante Wealth Management AB och RMW Rand AB, två bolag som kontrolleras av styrelseordföranden Tobias Emanuelsson och förutsätter stämmans efterföljande godkännande enligt 16 kap. aktiebolagslagen (de s.k. *Leo-reglerna*). Styrelsen avser således att inom kort kalla till en extra bolagsstämma i syfte att godkänna styrelsens beslut om Leo-emissionen. Ett sådant beslut är giltigt endast om det har biträtts av aktieägare med minst nio tiondelar av såväl de avgivna rösterna som de aktier som är företrädade vid bolagsstämman. Likviden från Leo-emissionen avses även den användas för att finansiera Förvärven.

Om stämman godkänner Leo-emissionen innebär det att antalet aktier i Randviken ökar med ytterligare 753 600 aktier, från 41 936 403 aktier till 42 690 003 aktier, att aktiekapitalet ökar med cirka 11 304 000,09 kronor, från cirka 629 046 049,89 kronor till cirka 640 350 049,98 kronor samt en utspädning om ytterligare cirka 1,8 procent baserat på det totala antalet aktier i Randviken efter Nyemissionen och Leo-emissionen.

Skälen för avvikelserna från aktieägarnas företrädesrätt och Förvärven

De genomförda Förvärven bedöms vara av stort värde för Randviken och Bolagets aktieägare då de ligger i linje med Bolagets strategi att växa genom förvärv av kassaflödesgenererande fastigheter med en välavvägd riskprofil. Genom Förvärven tas även ett väsentligt steg närmare Randvikens mål om 10 miljarder kronor i fastighetsvärde senast vid utgången av 2023.

En förutsättning för att Randviken skulle kunna genomföra Förvärven var att Bolaget kunde säkra finansieringen av dem innan undertecknandet av förvärvsavtalen och att den valda finansieringsstrukturen möjliggör att Randviken kan erlagga betalning för, och tillträda förvärvade fastigheter, före årsskiftet.

Randviken har i första hand övervägt möjligheten att finansiera Förvärven i sin helhet genom skuldfinansiering, vilket inte visat sig vara möjligt. Efter förhandlingar med långgivare har Randviken erhållit ett bindande åtagande om att låna cirka 2 300 miljoner kronor från Swedbank och Nordea för att finansiera Förvärven. Randviken har i andra hand övervägt möjligheten att finansiera resterande del av köpeskillingen för Förvärven genom en nyemission av aktier med företrädesrätt för Bolagets aktieägare (en företrädesemission). På grund av den tidsutdräkt som en företrädesemission innebär, föranledd främst av tidsåtgången för att upprätta och få ett prospekt godkänt av Finansinspektionen, har det emellertid inte ansetts möjligt att genomföra en företrädesemission i sådan tid att emissionslikviden skulle kunna användas för att erlagga köpeskillingen för Förvärven. Andra alternativ, inklusive möjligheten att säkra utfallet av en företrädesemission under första kvartalet 2022 genom att upphandla garantiåtaganden i kombination med en överbyggande skuldfinansiering, har också övervägts men dels inte kunnat accepteras av de långgivare Randviken har varit i kontakt med, dels under alla omständigheter ansetts vara för kostsamma och därmed inte ligga i Randvikens och dess aktieägares bästa intresse.

Randviken har i tillägg till ovan beaktat att Bolagets aktieägarkrets är ovanligt homogen då den till knappa 90 procent består av säljare av fastigheter i det omvända förvärv, som genomfördes i samband med Bolagets grundande i dess nuvarande form under sommaren 2021. Randvikens styrelse bedömer att det är nödvändigt att Bolagets ägarbas breddas och att andelen institutionella ägare ökar, eftersom detta förväntas medföra bättre likviditet i Bolagets aktie och förbättra förutsättningarna för framtida kapitalanskaffningar.

Styrelsens samlade bedömning är således att skälen för att Bolaget ska finansiera den del av Förvärven som inte finansieras med banklån genom beslut om den Riktade Emissionen, med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt, med väsentlig styrka överväger skälen som motiverar huvudregeln att nyemissioner ska genomföras med företrädesrätt för aktieägarna. En emission med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt har med andra ord ansetts tydligt ligga i Randvikens och samtliga aktieägares intresse.

Lock-up

I samband med den Riktade Emissionen har Randviken åtagit sig gentemot Managers att inte emittera några aktier eller andra aktierelaterade instrument under en period om 90 dagar efter likviddagen i Riktade Emissionen. Styrelseledamöterna och bolagsledningen har vidare åtagit sig gentemot Managers att inte sälja några aktier i Bolaget under en period om 90 dagar efter likviddagen i Riktade Emissionen (så kallat *lock up*-åtagande). Bolagets åtagande är föremål för vissa undantag, inklusive rätt för Bolaget att emittera vederlagsaktier i samband med företags- och fastighetsförvärv. Styrelseledamöterna och bolagsledningens åtagande omfattar vid tidpunkten för

detta pressmeddelande aktier representerandes cirka 30 procent av samtliga aktier och röster i Randviken och är föremål för sedvanliga undantag.

Rådgivare

Randviken har i samband med den Riktade Emissionen anlitat Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) som Joint Global Coordinators och Joint Bookrunners. Advokatfirman Lindahl agerar legal rådgivare till Bolaget och Roschier Advokatbyrå agerar legal rådgivare till Managers.

Stockholm den 1 december 2021

Randviken Fastigheter AB (publ)

Denna information utgjorde innan offentliggörandet insiderinformation och är sådan information som Randviken Fastigheter AB (publ) är skyldig att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom verkställande direktören Gustaf Segerborgs försorg, för offentliggörande den 1 december 2021, kl. 23:05 CET.

För ytterligare information kontakta:

Gustaf Segerborg, VD
Telefon: +46 702 76 88 89
gustaf.segerborg@randviken.se

Om Randviken Fastigheter

Randviken är ett fastighetsbolag med affärsidé att förvärva, förvalta och förädla fastigheter inom olika segment och geografiska lägen.

Utöver Randvikens primära fokus på stabila och långsiktiga kassaflöden från uthyrning av bostäder och lokaler är Bolagets ambition att arbeta aktivt med intelligent teknik för att uppnå mer hållbara och energieffektiva fastigheter.

Viktig information

Publicering, offentliggörande eller distribution av detta pressmeddelande kan i vissa jurisdiktioner vara föremål för restriktioner enligt lag och personer i de jurisdiktioner där detta pressmeddelande har offentliggjorts eller distribuerats bör informera sig om och följa sådana legala restriktioner. Mottagaren av detta pressmeddelande ansvarar för att använda detta pressmeddelande och informationen häri i enlighet med tillämpliga regler i respektive jurisdiktion. Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande om, eller inbjudan att, förvärva eller teckna några värdepapper i Randviken i någon jurisdiktion, varken från Randviken eller från någon annan.

Detta pressmeddelande varken identifierar eller utger sig för att identifiera risker (direkta eller indirekta) som kan vara hänförliga till en investering i nya aktier. Ett investeringsbeslut ska göras på grundval av all offentligt tillgänglig information avseende Bolaget och Bolagets aktier. Informationen i detta pressmeddelande offentliggörs endast som bakgrundsinformation och gör inte anspråk på att vara fullständig. En investerare bör således inte enbart förlita sig på informationen i detta pressmeddelande eller dess riktighet eller fullständighet.

Detta pressmeddelande utgör inte en rekommendation för eventuella investerares beslut. Varje investerare eller potentiell investerare bör genomföra en egen undersökning, analys och

utvärdering av verksamheten och informationen som beskrivs i detta meddelande och all offentligt tillgänglig information. Priset och värdet på värdepapperen kan minska såväl som öka. Uppnådda resultat utgör ingen vägledning för framtida resultat.

Detta pressmeddelande utgör inte ett erbjudande om eller inbjudan avseende att förvärva eller teckna värdepapper i USA. Värdepapperna som omnämns häri får inte säljas i USA utan registrering, eller utan tillämpning av ett undantag från registrering, enligt den vid var tid gällande U.S. Securities Act från 1933 ("Securities Act"), och får inte erbjudas eller säljas i USA utan att de registreras, omfattas av ett undantag från, eller i en transaktion som inte omfattas av registreringskraven enligt Securities Act. Det finns ingen avsikt att registrera några värdepapper som omnämns häri i USA eller att lämna ett offentligt erbjudande avseende sådana värdepapper i USA. Informationen i detta pressmeddelande får inte offentliggöras, publiceras, kopieras, reproduceras eller distribueras, direkt eller indirekt, helt eller delvis, i eller till USA, innefattande dess territorier och provinser, varje delstat i USA samt District of Columbia, Australien, Japan, Kanada eller Sydafrika eller någon annan jurisdiktion där sådant offentliggörande, publicering eller distribution av denna information skulle stå i strid med gällande regler eller där en sådan åtgärd är föremål för legala restriktioner eller skulle kräva ytterligare registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Åtgärder i strid med denna anvisning kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt enligt betydelsen i Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2017/1129 av den 14 juni 2017 ("Prospektförordningen") och har inte blivit godkänt av någon regulatorisk myndighet i någon jurisdiktion. Randviken har inte godkänt något erbjudande till allmänheten av aktier eller rättigheter i någon medlemsstat i EES. I varje EES-medlemsstat riktar sig detta meddelande endast till "kvalificerade investerare" i den medlemsstaten enligt Prospektförordningens definition.

I Storbritannien distribueras och riktas detta dokument, och annat material avseende värdepapperen som omnämns häri, endast till, och en investering eller investeringsaktivitet som är hänförlig till detta dokument är endast tillgänglig för och kommer endast att kunna utnyttjas av, "kvalificerade investerare" som är (i) personer som har professionell erfarenhet av verksamhet som rör investeringar och som faller inom definitionen av "professionella investerare" i artikel 19(5) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Ordern"); eller (ii) personer med hög nettoförmögenhet som avses i artikel 49(2)(a)-(d) i Ordern (alla sådana personer benämns gemensamt "relevanta personer"). En investering eller en investeringsåtgärd som detta meddelande avser är i Storbritannien enbart tillgänglig för relevanta personer och kommer endast att genomföras med relevanta personer. Personer som inte är relevanta personer ska inte vidta några åtgärder baserat på detta pressmeddelande och inte heller agera eller förlita sig på det.

Framåtriktade uttalanden

Detta pressmeddelande innehåller framåtriktade uttalanden som avser Bolagets avsikter, bedömningar eller förväntningar avseende Bolagets framtida resultat, finansiella ställning, likviditet, utveckling, utsikter, förväntad tillväxt, strategier och möjligheter samt de marknader inom vilka Bolaget är verksamt. Framåtriktade uttalanden är uttalanden som inte avser historiska fakta och kan identifieras av att de innehåller uttryck som "anser", "förväntar", "förutser", "avser", "uppskattar", "kommer", "kan", "förutsätter", "bör" "skulle kunna" och, i varje fall, negationer därav, eller liknande uttryck. De framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande är baserade på olika antaganden, vilka i flera fall baseras på ytterligare antaganden. Även om Bolaget anser att de antaganden som reflekteras i dessa framåtriktade uttalanden är rimliga, kan det inte garanteras att de kommer att infalla eller att de är korrekta. Då dessa antaganden baseras på antaganden eller uppskattningar och är föremål för risker och osäkerheter kan det faktiska resultatet eller utfallet, av många olika anledningar, komma att avvika väsentligt från vad som framgår av de framåtriktade uttalandena. Sådana risker, osäkerheter, eventualiteter och andra väsentliga faktorer kan medföra att den faktiska händelseutvecklingen avviker väsentligt från de förväntningar som uttryckligen eller

underförstått anges i detta pressmeddelande genom de framåtriktade uttalandena. Bolaget garanterar inte att de antaganden som ligger till grund för de framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande är korrekta och varje läsare av pressmeddelandet bör inte opåkallat förlita sig på de framåtriktade uttalandena i detta pressmeddelande. Den information, de uppfattningar och framåtriktade uttalanden som uttryckligen eller underförstått framgår härifrån lämnas endast per dagen för detta pressmeddelande och kan komma att förändras. Varken Bolaget eller någon annan åtar sig att se över, uppdatera, bekräfta eller offentligt meddela någon revidering av något framåtriktat uttalande för att återspegla händelser som inträffar eller omständigheter som förekommer avseende innehållet i detta pressmeddelande, såtillvida det inte krävs enligt lag eller regelverk för emittenter.

Information till distributörer

I syfte att uppfylla de produktstyrningskrav som återfinns i: (a) Europaparlamentets och rådets direktiv 2014/65/EU om marknader för finansiella instrument, i konsoliderad version, ("MiFID II"); (b) artikel 9 och 10 i Kommissionens delegerade direktiv (EU) 2017/593, som kompletterar MiFID II; och (c) nationella genomförandeåtgärder (tillsammans "Produktstyrningskraven i MiFID II") samt för att friskriva sig från allt utomobligatoriskt, inomobligatoriskt eller annat ansvar som någon "tillverkare" (i den mening som avses enligt Produktstyrningskraven i MiFID II) annars kan omfattas av, har aktierna i Randviken varit föremål för en produktgodkännandeprocess, som har fastställt att dessa aktier är: (i) lämpliga för en målmarknad bestående av icke-professionella investerare och investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter, såsom definierat i MiFID II (den "Positiva Målmarknaden"); och (ii) lämpliga för spridning genom alla distributionskanaler som tillåts enligt MiFID II. Distributörer bör notera att: priset på aktierna i Randviken kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att aktierna i Randviken inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd, och att en investering i aktierna i Randviken endast är lämplig för investerare som (ensamma eller med hjälp av lämplig finansiell eller annan rådgivare) är kapabla att utvärdera fördelarna och riskerna med en sådan investering och som har tillräckliga resurser för att bära de förluster som en sådan investering kan resultera i. Omvänt är en investering i aktierna i Randviken inte lämplig för investerare som behöver fullständigt kapitalskydd eller full återbetalning av investerat belopp, inte kan bära någon risk eller som kräver garanterad avkastning eller förutsebar avkastning (den "Negativa Målmarknaden", och tillsammans med den Positiva Målmarknaden, "Målmarknaden"). Målmarknadsbedömningen påverkar inte andra krav avseende kontraktuella, legala eller regulatoriska försäljningsrestriktioner med anledning av Nyemissionen.

Målmarknadsbedömningen utgör, för undvikande av missförstånd, inte (a) en ändamålsenlighets- eller lämplighetsbedömning i den mening som avses i MiFID II eller (b) en rekommendation till någon investerare eller grupp av investerare att investera i, förvärva, eller vidta någon annan åtgärd avseende aktierna.

Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen Målmarknadsbedömning avseende aktierna i Randviken samt för att besluta om lämpliga distributionskanaler.