

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

# EMILSHUS

Pressmeddelande

21 maj 2024

## Emilshus genomför en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B och tillförs 384 miljoner kronor

Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) ("Emilshus" eller "Bolaget") har i enlighet med Bolagets pressmeddelande från igår den 20 maj 2024 slutfört ett accelererat book building-förfarande och Bolagets styrelse har beslutat om en riktad nyemission av 12 miljoner stamaktier av serie B med stöd av det bemyndigande som erhöles på årsstämman den 25 april 2024 ("Emissionen"). Genom Emissionen tillförs Emilshus totalt 384 miljoner kronor före transaktionsrelaterade kostnader. Teckningskursen har fastställts till 32 kronor per aktie, vilket motsvarar en rabatt om 1,1 procent i förhållande till den volymviktade genomsnittliga aktiekursen på Nasdaq Stockholm de senaste 10 handelsdagarna (32,4 kronor) och 4,2 procent i förhållande till stängningskursen på Nasdaq Stockholm igår den 20 maj 2024 (33,4 kronor), samt en premie om 14,7 procent mot långsiktigt substansvärde per aktie i Emilshus, vilket uppgick till 27,89 kronor den 31 mars 2024. Ett antal svenska och internationella institutionella investerare, bland annat de befintliga aktieägarna AB Sagax, Lannebo Fonder, Länsförsäkringar Fondförvaltning och Handelsbanken Fonder, deltog i Emissionen.

Parallellt med Emissionen har Bolagets tredje största aktieägare NP3 Fastigheter AB avyttrat samtliga sina cirka 6,3 miljoner stamaktier av serie B i Emilshus.

Emilshus konstaterar att intresset för Emissionen var stort och att den tidigare kommunicerade volymen om cirka 10 miljoner stamaktier av serie B övertecknades kort efter Emissionens offentliggörande, varför Emissionen utökats till 12 miljoner stamaktier av serie B.

### Bakgrund och motiv till Emissionen

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar kommersiella fastigheter med hög direktavkastning i södra Sverige. Per 31 mars 2024 uppgick fastighetsvärdet till 7 518 miljoner kronor. Bolagets övergripande målsättning är att skapa aktieägarvärde genom att generera en tillväxt i förvaltningsresultatet per stamaktie om minst 15 procent per år. Avkastning på eget kapital ska under en femårsperiod i genomsnitt uppgå till minst 15 procent per år.

Under perioden 2020–2024 har Bolagets förvaltningsresultat haft en genomsnittlig tillväxt per stamaktie om 25 procent per år. Avkastningen på eget kapital har i genomsnitt uppgått till 16 procent per år under samma period. För 2024 beräknas Bolagets förvaltningsresultat uppgå till 280 miljoner kronor. Prognosen tillkännagavs vid avlämnande av delårsrapporten för det första kvartalet 2024.

Emilshus bedömer att det finns marknadsförutsättningar att genomföra nya attraktiva investeringar under året. Bolaget har genomfört Emissionen i syfte att bibehålla en flexibel och balanserad kapitalstruktur och för att skapa förutsättningar för nya värdeskapande investeringsmöjligheter.

Emilshus bedömer att investeringar som möjliggörs av Emissionen kommer att leda till ett ökat förvaltningsresultat per aktie.

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

# EMILSHUS

## **Avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt**

Inför Emissionen har Bolagets styrelse gjort en samlad bedömning och noga övervägt möjligheten att ta in kapital genom en nyemission med företrädesrätt för Bolagets aktieägare. Styrelsen anser att skälen till att avvika från aktieägarnas företrädesrätt är att en företrädesemission skulle ta väsentligt längre tid att genomföra vilket, särskilt under rådande marknadsläge, skulle medföra en exponering mot potentiell marknadsvolatilitet, samt att diversifiera och förstärka Bolagets aktieägarbas med institutionella investerare i syfte att stärka likviditeten i Bolagets stamaktie av serie B. Snabbheten i förfarandet bedöms därtill underlätta för Bolaget att utnyttja föreliggande investeringsmöjligheter i nuvarande marknad och att bibehålla en flexibel och balanserad kapitalstruktur med beaktande av de fastighetsförvärv i Jönköping och Linköping som Bolaget förväntas tillträda under andra kvartalet. Med ovanstående i beaktande har styrelsen gjort bedömningen att en riktad nyemission av stamaktier av serie B med avvikelse från aktieägarnas företrädesrätt är det mest fördelaktiga alternativet för Bolaget för att genomföra kapitalanskaffningen.

## **Teckningskurs och antal aktier**

Teckningskursen samt antalet nya stamaktier av serie B har fastställts genom ett accelererat book building-förfarande av ABG Sundal Collier AB, Carnegie Investment Bank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) (tillsammans "Joint Bookrunners"). Det är styrelsens bedömning att teckningskursen är marknadsmässig, på så sätt att den återspeglar rådande marknadsförhållanden och investerarefterfrågan.

Emissionen innebär att det totala antalet aktier i Emilshus ökar med 12 000 000, från 120 910 232 till 132 910 232, fördelat på 11 527 890 stamaktier av serie A, 100 753 717 stamaktier av serie B samt 20 628 625 preferensaktier. Det totala antalet röster ökar med 12 000 000, från 224 661 242 till 236 661 242 och aktiekapitalet ökar med 24 000 000 kronor, från 241 820 464 kronor till 265 820 464 kronor, vilket medför en utspädningseffekt om cirka 9 procent baserat på det totala antalet aktier i Emilshus efter Emissionen och cirka 5 procent baserat på det totala antalet röster i Emilshus efter Emissionen.

## **Lock-up**

Bolaget har åtagit sig att inte, under en period om 90 kalenderdagar efter likviddagen för Emissionen, utan samtycke från Joint Bookrunners, föreslå eller genomföra emissioner av ytterligare aktier eller andra finansiella instrument, med vissa undantag, till exempel emissioner under Bolagets befintliga aktierelaterade incitamentsprogram.

Vidare har Bolagets styrelseledamöter och ledning åtagit sig att, med vissa undantag, inte avyttra aktier i Bolaget under en period om 90 kalenderdagar efter likviddagen för Emissionen utan samtycke från Joint Bookrunners.

## **Prospekt**

Med anledning av den utökade emissionsvolymen kommer tilldelningen och upptagandet till handel av 1 656 665 stamaktier av serie B i Emissionen att vara villkorat av att ett prospekt avseende upptagande till handel godkänns och registreras av Finansinspektionen. Ett sådant prospekt förväntas godkännas och registreras senast den 27 juni 2024, varefter dessa 1 656 665 nyemitterade aktier kommer att upptas till handel på Nasdaq Stockholm. Enligt en överenskommelse med Bolagets största aktieägare AB Sagax om senarelagd aktietilldelning i Emissionen kommer dessa 1 656 665 nyemitterade aktier att vara bland de

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

# EMILSHUS

aktier som tilldelats AB Sagax i Emissionen. Tidpunkten för tilldelning av aktier till övriga investerare i Emissionen påverkas inte av att Emissionen utökats, utan sker i enlighet med sedvanligt likvidschema.

## Rådgivare

ABG Sundal Collier AB, Carnegie Investment Bank AB (publ), Nordea Bank Abp, filial i Sverige och Swedbank AB (publ) är Joint Bookrunners i samband med Emissionen. Advokatfirman Cederquist är legal rådgivare till Emilshus och Baker McKenzie är legal rådgivare till Joint Bookrunners.

## För mer information, vänligen kontakta:

Jakob Fyrberg, VD  
E-post: [jakob.fyrberg@emilshus.com](mailto:jakob.fyrberg@emilshus.com)  
Telefon: 0705-93 95 96

*Denna information är sådan information som Fastighetsbolaget Emilshus AB (publ) är skyldigt att offentliggöra enligt EU:s marknadsmissbruksförordning. Informationen lämnades, genom ovanstående kontaktpersons försorg, för offentliggörande den 21 maj 2024 kl.01.00 CEST.*

## Om Emilshus

Emilshus är ett fastighetsbolag som med utgångspunkt i småländsk företagskultur förvärvar, utvecklar och förvaltar högvakastande kommersiella fastigheter med södra Sverige som kärnmarknad. Bolagets fastighetsbestånd uppgick per 31 mars 2024 till 820 tkvm uthyrningsbar area fördelat på 139 fastigheter med tyngdpunkt på lätt industri, industriservice/proffshandel och extern- och dagligvaruhandel. Emilshus stamaktie och preferensaktie är noterade på Nasdaq Stockholm.

## 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 att sälja eller en inbjudan avseende ett erbjudande att förvärva eller teckna värdepapper som emitterats av Bolaget i någon jurisdiktion där sådant erbjudande eller sådan inbjudan skulle vara i strid med gällande regler eller kräva registrering eller andra åtgärder.

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, Australien, Japan, Kanada 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 registrering eller andra åtgärder än vad som följer av svensk rätt. Åtgärder i strid med denna anvisning kan utgöra brott mot tillämplig värdepapperslagstiftning.

EJ FÖR OFFENTLIGGÖRANDE, DISTRIBUTION ELLER PUBLICERING, HELT ELLER DELVIS, DIREKT ELLER INDIREKT, I ELLER TILL AUSTRALIEN, KANADA, HONGKONG, JAPAN, NYA ZEELAND, SINGAPORE, SYDAFRIKA, SCHWEIZ, USA ELLER I NÅGON ANNAN JURISDIKTION DÅR OFFENTLIGGÖRANDE, DISTRIBUTION ELLER PUBLICERING AV DETTA PRESSMEDDELANDE SKULLE VARA OLAGLIG, KRÄVA REGISTRERING ELLER ANDRA ÅTGÄRDER. SE "VIKTIG INFORMATION" I SLUTET AV DETTA PRESSMEDDELANDE FÖR YTTERLIGARE INFORMATION.

# EMILSHUS

Detta pressmeddelande är inte ett prospekt enligt betydelsen i förordning (EU) 2017/1129 ("Prospektförordningen") och har inte godkänts av någon regulatorisk myndighet i någon jurisdiktion. Bolaget har inte godkänt något erbjudande till allmänheten av värdepapper i någon medlemsstat i EES i samband med Emissionen. 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, "qualified investors" (enligt definitionen i paragraf 86(7) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000) som är (i) personer som har professionell erfarenhet av affärer som rör investeringar och som faller inom definitionen av "investment professionals" i artikel 19(5) i den brittiska Financial Services and Markets Act 2000 (Financial Promotion) Order 2005 ("Föreskriften"); eller (ii) "high net worth entities" som avses i artikel 49(2)(a)-(d) i Föreskriften (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.

Detta pressmeddelande varken identifierar eller utger sig för att identifiera risker (direkta eller indirekta) som kan vara förbundna med en investering i Bolagets aktier. Ett investeringsbeslut att förvärva eller teckna nya aktier i Emissionen får endast fattas baserat på offentligt tillgänglig information avseende Bolaget och Bolagets aktier. Sådan information har inte verifierats av Joint Bookrunners. Joint Bookrunners agerar för Bolagets räkning i samband med Emissionen och inte för någon annans räkning. Joint Bookrunners är inte ansvariga gentemot någon annan än Bolaget för att tillhandahålla det skydd som tillhandahålls deras kunder eller för att ge råd i samband med Emissionen eller avseende något annat som omnämns häri.

Detta pressmeddelande utgör inte en rekommendation för eventuella investerares beslut avseende Emissionen. Varje investerare eller potentiell investerare bör genomföra en egen undersökning, analys och utvärdering av verksamheten och informationen som beskrivs i detta pressmeddelande och all offentligt tillgänglig information. Priset och värdet på värdepapperen kan minska såväl som öka. Uppnådda resultat utgör ingen vägledning för framtida resultat. Varken innehållet på Bolagets webbplats eller annan webbplats som är tillgänglig genom hyperlänkar på Bolagets webbplats är inkorporerade i eller utgör del av detta pressmeddelande.

Att inte följa dessa anvisningar kan medföra en överträdelse av Securities Act eller tillämpliga lagar i andra jurisdiktioner.

## ***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

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

# EMILSHUS

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 häri 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 Nasdaq Stockholms 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 Emilshus aktier 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 Emilshus aktier kan sjunka och investerare kan förlora hela eller delar av sin investering, att Emilshus aktier inte är förenade med någon garanti avseende avkastning eller kapitalskydd och att en investering i Emilshus aktier endast är lämplig för investerare som inte är i behov av garanterad avkastning eller kapitalskydd och 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 Emilshus 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 Emissionen. Vidare ska noteras att oaktat Målmarknadsbedömningen kommer Joint Bookrunners endast att tillhandahålla investerare som uppfyller kriterierna för professionella kunder och godtagbara motparter.

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 Emilshus aktier.

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

# EMILSHUS

Varje distributör är ansvarig för att genomföra sin egen målmarknadsbedömning avseende Emilshus aktier samt för att för att besluta om lämpliga distributionskanaler.